

FP 相 続 新 聞 【相続貧乏にならないために】

今年で廃止される土地の広大地評価・・・その対策は？

平成29年10月号

サ ラ金の過払い金請求のように「払い過ぎた相続税を取り戻す」との広告をよく目にします。取り戻すためには、申告期限から5年以内に「更正の請求」をすることになりますが、払い過ぎがあったかどうかは、主に土地の評価額、その中でも特に評価



減の効果が大きい「**広大地**」の適用が大きなポイントになります。

●**広大地**とは、その地域における標準的な宅地面積と比べて著しく面積が大きく、区割りして住宅地として売却しようとしても道路負担等を必要とする土地のことで、三大都市圏ならば500㎡以上、それ以外の区域では1000㎡以上が一応の目安ですが、形状等により異なり適用面積は明確には決まっていません。面積が大きい一般個人には売れず不動産開発業者などへ売却する場合、開発費用等を見込んだ低い価格となりますので、**広大地**は売却時に生じる価値の下落分を考慮した評価が認められています。ただし、そのまま工場用地として売却できる大規模工場用地や、容積率300%以上のマンション用地は適用されません。 ●**広大地**評価は、路線価×(0.6-0.05×土地の面積/1000㎡)×土地の面積で求められ、**土地の評価額を最低でも57.5%、最高35%迄大きく下げる(5000㎡が上限)ことができる**にも拘わらず、**広大地**評価を適用できるか否かについての明確な定めがなく、個々に判断が分かれることがあります

す。そして、現行の広大地評価は、面積に応じて比例的に減額する評価方法のみでその土地の形状が考慮されていないことなどから、来年度税制改正において**広大地**評価は廃止され「**地積規模の大きな宅地の評価**」という名称になります。

●その適用要件は明確化され ①適用面積は三大都市圏500㎡以上、それ以外の地域は1000㎡以上 ②適用地区は「普通商業」「併用住宅地区」「普通住宅地区」に限定 ③容積率は東京23区は300%未満、その他の地域は400%未満でなければ適用されず、評価方法は土地の形状を考慮した方法に改正されました。結果、改正後の減額補正率は20%～29%と評価減幅が小さくなり、また、地区が限定されたことにより、現行は**広大地**として適用された地区の土地が、来年で降適用されなくなり大増税になる可能性があります。

●そこで実務的な対策として、本年中に「**相続時精算課税制度**」を使って推定相続人に生前贈与しておく方法が考えられます。相続時精算課税制度とは、子や孫に、複数年にわたり贈与できる制度で、特別控除額2500万円まで無税、それを超えた金額については一律20%の贈与税負担をし、後日の相続発生時に**贈与した時点での価格**を加算して相続額を計算し精算する制度です(既に支払った贈与税は相続税額から控除、控除しきれない場合は還付を受けることになります)。贈与時点の評価額で計算しますので、①現行の**広大地**が適用される確率の高い土地 ②500㎡に満たないミニ開発用地 ③中小工場地区にある土地等は、今年中に**相続時精算課税制度**を使って贈与しておけば、現行の**広大地**評価を適用した場合の評価額のまま家族に土地を残すことができることになります。