


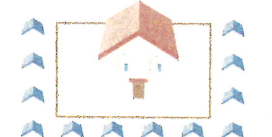


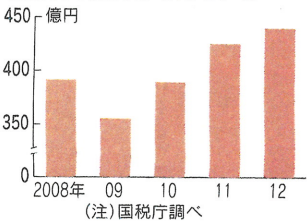


Wednesday マネー計画

相続税の評価が下がる土地 (主なもの、数字は減額率)

<p>墓地に隣接している</p> <p>10%</p> 	<p>道路と高低差がある</p> <p>10%</p> 
<p>電車の騒音がある</p> <p>10%</p> 	<p>近隣に比べて広い</p> <p>最大65%</p> 
<p>埋蔵文化財がある</p> <p>発掘調査費用の80%を減額</p> 	<p>形がよくない</p> <p>最大40%</p> 

相続税の還付は増えている



土地相続 評価高すぎない?

マイホームなどの土地の相続では、国税庁が発表する「路線価」を基にして資産価値を見積もるのが基本だが、実はこの方式で相続税を払いすぎている人が少なくない。道路との著しい高低差、電車の騒音といったマイナス要因がある土地でも、路線価の評価のまま申告した場合に目立つという。相続発生から5年10カ月までなら払いすぎた分の相続税を返してもらおう手続きがあり、専門に手がける税理士もいる。

最近、資産家の父親から自宅を相続した川崎市の会社員、田中博さん(仮名、61)は「お墓で土地の評価が下がるなんて」と振り返る。相続した土地は約1200平方メートル、路線価のまま評価すると1億5200万円余り。ところが墓地に隣接しているという理由で評価を10%下げることができ、約1億3700万円を申告。相続税を約600万円も減らせた。路線価方式の土地評価では、同じ道路に面する土地の1平方メートルあたりの資産価値が著しく低下している」として土地の評価を10%減額できる墓地など「忌み」のほか道路との著しい高低差、地盤の基だしい凹凸や震動、騒音、日照の阻害、臭気など。

ほとんど対象にならないだけに10%減額は大きい。

「忌み」や高低対象

税務相談への回答などを公表する国税庁の「タックスアンサー」によると、「利用価値が著しく低下している」として土地の評価を10%減額できる墓地など「忌み」のほか道路との著しい高低差、地盤の基だしい凹凸や震動、騒音、日照の阻害、臭気など。

ただしすでに路線価に反映されている場合は減額できない。さらに建築基準法で規制がある日照を除くと、国税庁は「マイナス要因がどの程度なら減額できるのか」といった具体的な基準を示していない。このため、相続に詳しい税理士でも過去の申告実績などから判断するしかないように

墓に隣接、税還付の例も

税理士法人レガシイ(東京・千代田)の田川嘉朗・代表社員税理士は忌みについて「道路の向かい側に墓地がある場合でも認められたことがある」という。道路との高低差に関しては「3、4メートルが目安ではないか」「80メートルも認められたことがある」など、相続に詳しい税理士の間でも見方が分かれている。

「忌みに戻ってこるなんて……」。神奈川県の実業家、山本茂さん(仮名、65)は7月、税務署からの通知書に目を疑った。3年前に亡くなった父親からの相続で払いすぎと認められた相続税が約4600万円にのぼったからだ。知人が過大な相続税を返してもらおう「更正」に成功したと聞いて半信半疑で同じ税理士に依頼したところ、約2億7000万円を申告していた相続財産の評価が約1億6000万円に下がったのだ。財産評価が1億円余りも下がったのは、4階建て賃貸マンションが建つ土地が「広大地」と認められたことが大きい。広大地とは大都市圏では500平方メートル以上対象。新たに開発するなら戸建て住宅を分譲するのが最適で、奥の区画に通じる道路などが必要になる土地のこと。土地の広さに応じて路線価から最大65%も減額できるが、税務署が戸建てよりマンション建設

に適用していると判断すれば、広大地とは認められない。ただマンションに適用しているかどうかは、あくまで新たな開発を想定して判断する。この更正を手がけた岡野雄志税理士事務所(横浜市)は周辺のマンションを調査。税務署に対して「多くが1990年代までに建築されており、現在開発するなら戸建ての需要のほうが強い」と主張して更正につながった。

国税庁の統計によると、12年には更正の手続きで441億円の相続税が還付されている。「ほとんどが土地評価の見直しに伴うもの」とみられる(田川税理士)

ランドマーク税理士法人(横浜市)の清田幸弘・代表税理士は「土地の評価は相続の最重要ポイントなのに、しっかりと統一基準がない」と指摘する。評価を下げられるかどうか気になる土地があるなら路線価にとらわれず、土地の相続に十分な知識のある専門家の判断を仰ぎたい。(表悟志)

知識

自宅の庭に稲荷(いなり)や不動尊、地蔵尊といった祠(ほこり)があれば、そつした設備だけでなく、敷地も建物の経緯などを踏まえて相続税が非課税になる場合がある。東京地裁が、ご神体と密接な関係のある敷地なら非課税にすべきという判決を出したのを受けて、国税庁は昨年7月、それまでの一律課税の取り扱いを変更した。

稲荷などの敷地非課税の場合も

相続税の土地評価の実務は財産評価基本通達や国税不服審判所の裁判、タックスアンサー、裁判所の判決などがよりどころ。埋蔵文化財がある土地は文化財保護法で義務付けられる発掘調査費の80%を減額でき、08年の国税不服審判所の裁判が根拠とされる。一部の税理士は情報公開請求で開示される国税庁の内部資料も参考にしている。