

路線価① 相続税はどう決まる

カフェ「黄金堂パーラー」では、常連客の新初と伊の夫婦がコーヒーを飲んでいました。そこに初の母親、出子やつぎと「路線価の上昇で相続税が増える可能性がある」と話します。店主の黄金餅は「不動産相続の基礎を教えましょ」と応じます。



初 路線価が上昇すると相続税にどう影響するの？
豊 相続税は「亡くなった人の財産を相続した人が納める税金だ。路線価が上昇すると、相続する土地の評価額も上がる。遺産総額が増えれば、税負担が増える可能性がある。非課税枠内なら相続税はかからないよ？
豊 土地など所有する財産の価値が高まる、非課税枠の範囲を超える可能性がある。相続税はかからないと見

「小規模宅地」、特例で減額

込んでいた人でも、相続税が発生するかもしれないんだ。初 非課税枠ってなに？
豊 不動産を相続して必ず相続税がかかるわけじゃない。相続税は「亡くなった人から引き継ぐ財産の課税上の評価額に応じて計算する仕組みだけど、相続財産全体から一定額を引くことができる。これが基礎控除で、いわゆる非課税枠だよ。土地や現金など、相続した財産全体の評価額が非課税枠の範囲内なら税負担は生じない。初 つまり、基礎控除額を下回るかどうか重要というところね。それはいくらなの？
豊 計算式がある。「3000万円+600万円×法定相続人の数」だよ。伊出子 具体例を頼む。
豊 例えば、法定相続人が1人なら3600万円、2人なら4200万円です。黄金堂で、家族や知り合いを連れてきてくれたら、人数に応じて「計金額から割引サービスを受けることができますね。伊出子 今日支払いは割引額が増えそうね。話を戻すと、私には初を含め3人の子がいるけど、私が死んだときの非課税枠はどのくらい？
豊 法定相続人が3人だと、非課税枠は4800万円。初 先週、母さんの家がある土地の評価額を路線価をもとに試算したら5400万円



黄金餅豊
(こがねもち ゆたか、55)
カフェ「黄金堂パーラー」店主。元銀行員でファイナンシャルプランナー資格を保有。同居人はネコ



新佐初
(にいさはじめ、49)
カフェの常連客。メーカーの総務部門の管理職。老後資金が今から心配。妻の円も驚く料理上手



新佐伊出子
(にいさいでこ、74)
初の母。初一家の近所に暮らす。蓄えた資産を楽しく使いたく、100歳まで生きるのが目標。友達が多い

だった。土地だけで非課税枠を上回るから、相続税が発生するってことか。とほほ。円 そつは知らないわ。確か自宅を相続するときに、土地の評価額を減額できる制度がありましたよね。
豊 「小規模宅地等の特例」だね。この特例を使うと、亡くなった人の自宅を相続するとき、土地の評価額を80%減らせる。地価の高騰などで相続税を払えず、同居していた配偶者が住んでいた家を手放すのを防ぐためだよ。初 80%減額できるというところは、その特例を使えば、母さんの土地の評価額は1080万円になるってこと？
豊 その通り。ランドマーク税理士法人の代表税理士、清田幸弘さんは「主な資産は戸建て住宅と現金という一般的な家庭では、特例を使えば相続税をゼロにできるケースが多い」と話していたよ。初 母さんは株式なども持っているが、特例を使えば合計しても非課税枠の範囲内で収まる可能性があるね。円 それ、特例の適用には色々な条件があるよ。豊 居住用宅地の特例の対

のハードルが最も低い。法律上の婚姻関係があれば故人と同居していても適用される。一方、故人と同居していた親族は、1棟の建物に共に居住している必要がある。伊出子 住民票だけ移して一緒に住まないのは？
豊 住民票を移すだけではだめです。税務署は同居の実態を細かく調査します。実際に同居することが必要だよ。初 遺産分割でもめた場合は特例を適用できない。一甲告期限後3年以内の分割見込書」を添付した期限内申告をしますよ。3年以内の分割が決まり、その翌日から4カ月以内に特例を適用した更正の請求をすれば、払い過ぎた分は還付される」と税理士の飯塚美幸さんは話していたよ。円 適用には、制度をよく知り、事前準備が重要ですね。

5年以内なら更正の請求も



EY 税理士法人パートナー 保手浜 洋介さんは土地の評価額が低すぎないかチェックします。工夫すれば評価額は下げられますが、相続税は税務調査が入る可能性が他の税目よりも高いため、指摘を受けやすいよう保守的に評価・申告するケースが多いですよ。相続税は相続の発生から10カ月以内に申告・納税する必要があります。申告後、土地の評価額が約2500万円還付されたケースもありました。過剰な税負担を防ぐには、再検証が重要です。(聞き手は岸田幸子)

本日の Quiz 小規模宅地等の特例の適用を受けた場合、居住用の土地の評価は何割下げられる？

1	6割
2	7割
3	8割

正解は図表下に掲載

相続税の基礎控除額の計算例
基礎控除額の計算式
3000万円+(600万円×法定相続人の数)

計算例(法定相続人は子3人のケース)
3000万円+1800万円=4800万円

このケースでは、遺産総額が4800万円以下なら相続税はかからない

小規模宅地等の特例を使うと相続税負担はこう変わる

前提条件	母の財産 自宅(土地5400万円、建物600万円)、預金2000万円 相続人 子供3人
------	--

小規模宅地等の特例	利用前	利用後
相続財産	8000万円	3680万円
相続税	かかる	かからない

居住用の土地の相続で小規模宅地等の特例の適用を受けるための主な条件

- 土地**
- 亡くなった人が住んでいた自宅の土地
 - 330平方メートルまで
- 対象となる相続人**
- 配偶者**
→ 婚姻関係があれば別居でも適用可能
 - 同居親族**
→ 亡くなった人と同居の実態が必要
→ 相続税の申告期限まで所有・居住
 - 持ち家のない別居親族**
→ 亡くなった人に配偶者や同居親族がいない
→ 相続開始前3年以内に3親等内の親族などが所有する家に住んだことがない
→ 相続税の申告期限まで所有

Quizの答え 3