

令和2年の路線価が発表されて考えること。

『東京国税局が1日発表した東京都内の2020年の路線価は前年比5.0%上昇した。7年連続の上昇で、上昇率も前年(4.9%上昇)を上回った。』(2020年7月1日日本経済新聞)

こんな状況でも路線価が上がってしまうのは、路線価の評価時点が2020年の1月1日時点だからです。

路線価の決定方法

土地の評価は一物五価といわれるようにその評価方法は目的に応じて複数の方法があります。五価とは「実勢価格」、「公示価格」、「基準地標準価格」、「固定資産税評価額」そして「路線価」です。実勢価格以外の4つは目的に応じて公に定められた価格です。

国税庁のホームページでは路線価の決め方を説明する文章があります。令和元年には、『毎年1月1日を評価時点として、地価公示価格、売買実例価額、不動産鑑定士等による鑑定評価額、精通者意見価格等を基として算定した価格の80%により評価しています』と記載されていました。

令和2年の路線価

令和2年は新たに、『今後、国土交通省が発表する都道府県地価調査の状況などにより、広範な地域で大幅な地価下落が確認された場合などには、納税者の皆様の申告の便宜を図る方法を幅広く検討いたします』という記載が追加されました。都道府県地価調査とは基準地標準価格を決めるために行われる調査で、7月1日を基準日として地価が算定されます。この記述は1月から6月までの地価の下落状況を路線価に反映させることを意識していることがうかがえます。

令和2年に発生した相続税申告

相続財産は被相続人の死亡時の価値で評価されるので、令和2年1月1日から12月31日の間に相続が発生した場合、路線価は令和2年の路線価を使います。上記のような補正が加わる場合には、令和2年の何月に相続が発生したかに応じて評価額に差が生じることになるかと予想されます。もともと路線価が高かった都心部でコロナウイルスによる地価下落の影響を大きく受けている場合、補正後の路線価を使えば納付する相続税額が当初の予想より低く抑えることができるかもしれません。

しかし路線価の補正の発表は令和2年中には間に合わないかもしれません。というのも通常の路線価の発表には6月の期間を要していますので、単純に今回の補正に当てはめると令和3年1月になってしまいます。相続税の申告期限は相続が発生した日の翌日から10カ月以内となっていますので、補正を待っていると期限内に遺産分割や申告が完了できるのか不安という声もあります。相続税の申告期限が延長される可能性があるかもしれません。

相続税の試算に必要な資料

エクラコンサルティングは相続の相談をお待ちしています。ご相談いただく際には3年分の確定申告書と最新の固定資産税評価明細書をお持ちください。また法人をお持ちの場合、その法人の決算書も3年分ご用意ください。