

税理士・田中誠のつぶやき (2)

今回は、不動産の相続税評価は相当ディスカウントされていること、また人に貸していたりすると、貸家建付地評価減があるということをお話ししました。次に、小規模宅地評価減のお話しから続けます。

少し細かいですが、小規模宅地等の評価の特例の適用条件(右表)をご覧ください。

4月25日、国税庁が2010年の相続税の課税状況を発表しましたが、「隠れた相続税増税」の影響だという日経新聞の記事が5月1日に出ていました。その隠れた増税とは、一定の条件の宅地について大幅な評価減を受けられる小規模宅地の特例制度が、2010年4月から、相続人が住み続けなかったり、事業を継続していなかったりした場合は減額がなくなったというものです。

これがどれだけ影響があったかということ、国税庁のデータによると、首都圏では相続税課税対象が亡くなった人に占める比率で7.0%(0.4%増)だということです。2010年は不動産価格が大幅に下落し、東京圏で9.7%も下がったのに、小規模宅地の適用厳格化で逆に増加したのです。

(2012年5月1日 日本経済新聞電子版)

では具体的な例で、その影響を見てみましょう。都内で一戸建て自宅(相続税評価1億円)を相続したケースです。居住している父母の相続時にはどちらかが相続されるので、8割減と配偶者控除もあり、一次相続は問題ありません。しかし二次相続で子供が同居していない時は、全くこの特例による評価減は受けられません。

事業用・賃貸用不動産(特定事業用宅地等)の50%評価減特例も、事業継続要件がつかれました。事業を営む親の事業を引き継ぐ子も、10か月後の相続税申告期限までに事業を承継しなければ、この適用を受けられません。

A 小規模宅地の特例の運用強化とは

(1)非継続の場合の軽減が原則なしに

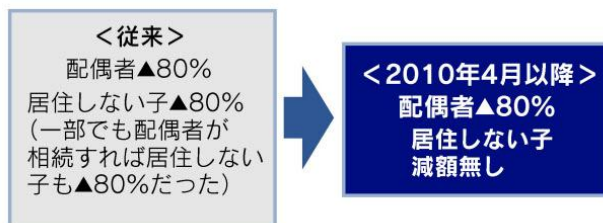
* 網掛けの×印が、2010年4月以降廃止された部分

宅地等		上限面積 (㎡)	軽減割合 (%)
居住用	居住継続	240	▲80
	×非継続	×200	×▲50
事業用	事業継続	400	▲80
	×非継続	×200	×▲50
	不動産 貸し付け	200	▲50
	×非継続	×200	×▲50

(注)改正後も配偶者は居住継続要件なし。被相続人(亡くなった人)に配偶者や同居親族がおらず自宅を持たない子供などは、別居でも80%軽減の対象

(2)宅地の取得者ごとに適用を判定

例) 配偶者と居住しない子が共同相続すると…



相続税の基礎控除は、2015年1月より、3,000万円+600万円×法定相続人数に縮小されます。現在の相続税の基礎控除が5,000万円+1,000万円×法定相続人数でありますので、今まで、ほとんど納税がなかった一般層も、今後相続税がかかる可能性が出てきたのです。さらに2015年1月から、相続税の税率構造も見直され、相続税の最高税率(6億円超の課税対象資産から)が5%に上がります。

今回は、その不動産所有のリスクについて、お話してみたいと思います。