

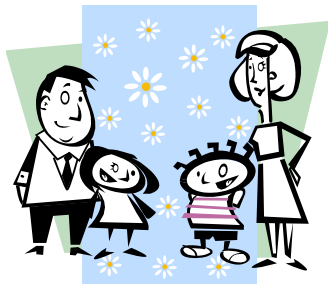
# FP 相続新聞 【相続貧乏にならないために】

相続対策の第一歩、相続財産の課税価格を知ろう

平成 26年 5月号

**相** 続増税を前に、不安をあおるようなタイトルの相続対策セミナーの広告が目につきますが、しっかりとした対策をするための第一歩、まず、自分の財産のおおよその相続課税価格を把握しましょう。

ご存知のとおり、平成27年1月1日から、相



続税の基礎控除額が3000万円＋法定相続人×600万円となります。例えば、妻と子供2人であれば4800万円までが非課税です。先ず第1歩は、自分の財産がこの金額を超えるかどうか確認してみましょう。●相続財産は一般的に、不動産・金融資産・その他の資産に分けられますのでそれぞれに分類し確認していきます。不動産は土地と建物に分け、●建物はすべて市町村が決める「建物固定資産税評価額」が建物価格となりますので、固定資産税評価証明書を取得するか、毎年5月頃納税通知書と一緒に送られてくる課税資産明細書を確認してください。

●土地の評価額は、国税局が前面道路に付した、㎡当りの路線価格(単位千円)を調べ、面積を乗ずることで確認します(正確には土地形状等による補正が必要ですが、概算では無視します)。こうして、すべての不動産の評価額を調べたら、次に用途別に分け、減額特例が適用されないか確認します。

1. 特定居住用宅地の減額特例: 居住する自宅の相続人が、配偶者か、同居親族か、生計を一にしていた親族であれば、3

30㎡までの土地評価額が80%減額されます。いずれも該当者なしの場合に限って、3年以内に持家に住んだことのない相続人に適用されます。この適用の可否は相続対策の大きなポイントになりますので、同居について親子でじっくり話し合うことも一つの方法でしょう。

2. 貸付事業用宅地の減額特例: 貸家等を所有している人は、路線価調査時に価格数字の後に付された英文字を確認してください。Aは90%、B80%、C70%、D60%の借地権割合を表しており、貸付事業用宅地の評価額算定に用います。他人に貸していることによる所有権の減額が考慮され、**貸家敷地評価額＝自用地価格×(1－借地権割合×30%×賃貸割合)**、**貸家建物評価額＝建物固定資産税評価額×(1－30%×賃貸割合)**となります。そして、特例減額が適用されますと、求められた評価額から、土地200㎡まで50%の減額が認められます。ただし、特例居住用との併用は400㎡が限度となりますのでどちらを優先的に利用すべきか判断せねばなりません。駐車場の減額特例適用には、最低アスファルト敷き等を求められますので注意を要します。

3. 特定同族会社事業用地の減額特例: その土地が、自分と親族が経営する会社建物の敷地で、相続人が継承して経営する場合は、400㎡まで80%減額されます。

●その他の財産評価額:

ゴルフ会員権・・・通常取引価格の70%、死亡保険金・・・法定相続人×500万円まで非課税、残りが相続財産

○以上の評価額の合計が基礎控除額以下であれば、申告義務がありませんが、特例が適用されることによって、基礎控除額以下になる場合や、配偶者の税額軽減によって納付義務がなくなる場合等は、相続税の申告が必要となります。