

広大地評価の改正に伴う実務対応

今年 6 月に国税庁から公表された、「広大地評価」に代わる新たな「地積規模の大きな宅地」の評価方法について、この改正の影響を受ける土地については、多くの場合、来年以降の評価額が現状よりも上昇することが予想されます。

そこで、実務的な対応として、平成 29 年中に相続時精算課税を使って推定相続人らにこれらの土地を生前贈与しておく、将来的な相続税の負担が軽減されるケースがありますので、年内の贈与を検討されてはいかがでしょうか？

【設例】

1. 被相続人 父（85 歳・平成 30 年 10 月死亡）
2. 相続人 長男・長女
3. 父の財産（平成 29 年 8 月現在）
 - ① A 土地（三大都市圏の市街化区域（普通住宅地区）に所在し、地積 1,500 m²、路線価 20 万円）
 広大地評価：20 万円×0.525（広大地補正率）×1,500 m²=15,750 万円
 地積規模の大きな宅地評価：20 万円×0.76（規模格差補正率）（注）×1,500 m²=22,800 万円
 （注）不整形補正等のその他の補正はないものとしています。
 - ② その他の財産 20,000 万円
4. 父から長男に A 土地を平成 29 年中に相続時精算課税によって贈与した。
5. 相続税の計算 （単位：万円）

	相続時精算課税による 贈与があった場合	生前贈与がなかった場合
A 土地	—	22,800
その他の財産	20,000	20,000
相続時精算課税適用財産	15,750	—
課税価格	35,750	42,800
相続税の総額	9,220	12,040
贈与税額控除	△2,650	—
納付相続税額	6,570	12,040
納付贈与税額	2,650	—
合計税額	9,220	12,040

上記設例の場合には、今年中に相続時精算課税を使って A 土地を贈与すれば、贈与時の価額（広大地評価の金額）で将来の相続税の課税価格を固定することができますので、贈与税の負担は生じるものの、結果的には通算の税負担を抑えることができます。

設例のような「地積規模の大きな宅地」の評価が使える土地であればまだしも、現状、広大地評価が使える土地であっても、普通商業・併用住宅地区及び普通住宅地区以外の地区区分に所在する土地の場合には、来年以降、新しい評価方法すら適用できませんので、これまでの評価額から大幅に高くなる可能性があり、生前贈与の検討は一考に値するものと思います。

【留意点】

1. 相続時精算課税の利用には、贈与者、受贈者ともに年齢等の要件を満たす必要があります。また、この制度を選択しようとする最初の贈与年の翌年 2 月 1 日から 3 月 15 日までの間に受贈者の所轄税務署へ相続時精算課税を選択する旨の届出が必要です。なお、一度選択すると、特定贈与者からの贈与については、暦年贈与に戻ることができません。
2. 相続時精算課税を使って孫へ贈与した場合、特定贈与者に相続が発生したときの相続税の計算においては、当該孫は原則として二割加算の対象となります。
3. 生前贈与による不動産の移転では、相続による場合と比較して、登録免許税は 20/1000（相続の場合は 4/1000）、不動産取得税が課税（相続の場合は非課税）されるため、その点を考慮して有利・不利を判定する必要があります。

（担当：矢幡 賢一）