

朝日税理士法人だより

期間限定！大きな「節税」があります！

【大きな土地は売るのが大変】

◆もし大きな土地を持っていたら嬉しいですか？
「そりゃうれしい」と答えられる方に是非、知って頂きたい事項があります。

→「大きな土地って、結構大変ですよ」

◆何が大変かって・・・？

→それは「土地を売りたい」と思ったときです。そもそも大きな土地を買える人は、世の中にそんなにいません。だから丸ごとなんてなかなか売れません。

◆では、どうするか？

→小分けにして売るしかありません。

◆その場合、ただ小分けにすればイってもんじゃありません。

→小分けにした全ての土地が道路に接道していないと売れませんので、隅々までに渡る道路を作る必要があります。

仕方ないので道路を作ることになりますが、作るにはとても大きな費用が掛かります。

◆更に問題が！

→隅々まで道路を入れたので、個々の土地は分譲できる状態になりました。でも、買ってくれるのは、その土地だけです。大きな費用を掛けて作った道路は誰も買ってくれません。

◆この道路のことを、業界用語で「潰れ地」と言います。

→大きな費用をかけたのに売れない土地という意味で「潰れ地」というのでしょうかね。



【大きな土地に税は優しかった】

◆「こんなに潰れ地があるからかわいそうだ」ということで、相続税の世界では、大きな土地については優しい評価をしてくれました。これを「広大地評価」といいます。

→その優しさは、通常の評価に比して 42.5%～最大 65%引きというものでした。

→この優しさは「広大地補正率」といいます。

◆「これは嬉しい」と安心していてもつかの間
→来年の1月から、この補正率が大幅にカットされます。約半分以下になります。

名称も「地積規模の大きな宅地の評価（規模格差補正率）」に変わります。ただし奥行価格補正率などが併用できるため、評価が抑えられるケースもあります。それでも、大きな土地をお持ちの方にとっては増税となる可能性は大です。



【何かイ方法はないのか？】

◆「これは大変だ！何か方法はないのか？」

→そんな方へ耳よりの情報があります。それは・・・生前に息子さんなどに贈与してしまうのです。

◆「ちょっと待って、贈与なんかしたら莫大な贈与税がかかってしまう」・・・と心配の声が聞こえてきそうです。

→確かに贈与税は心配です。でも「相続時精算課税」という方法を使うと、贈与税を大きく抑えることが出来ます。(2500万円までは非課税、それを超える部分は、僅か 20%の贈与税で済みます)

【年末までがチャンス！】

◆問題はその使うタイミング！是非とも年内に使うって頂きたい！何故って？

→それは、年内であれば広大地補正率（42.5%～65%引き）を使うことができ、その評価は将来相続が発生した際にもそのまま使えるからです。

→逆に、何もしなければ、将来の相続時には、小さな補正率しか使えず、大きな土地は高く評価されます。しかも、納付した贈与税は、将来発生する相続税から引くことができます。

【具体例で見てみると・・・】

◆広大地に該当する 1600㎡（約 480坪）路線価 @10万円の場合で比較すると・・・

年末までであれば 8320万円の評価で済むのに対し、来年度以降は 3680万円増の 1億 2000万円 で評価されてしまいます。相続税率が 40%にかかる方の場合、約 1470万円もの増税になります。

大きい金額ですね。(文責 小竹 勝)