

路線価に減額補正？

今年も、会計事務所が慌ただしくなる季節がやってきました。年明け早々に緊急事態宣言が出されるなど、依然として外出や人と会うことに制限があります。所得税と贈与税の申告期間は緊急事態宣言の発令に伴い、下記に変更されています。

所得税：令和3年2月16日(火)～同4月15日(木)
贈与税：令和3年2月1日(月)～同4月15日(木)

贈与税については、令和2年中にもらった財産について申告・納付をすることとなりますが、その中でも、令和2年の下半期に土地等を贈与により取得した方への注意点をお伝えします。

史上初！路線価補正の可能性？

毎年7月1日に、その年1月1日を基準日とした路線価が発表されますが、昨年初はまだ、国民の多くが新型コロナウイルスのパンデミックなど想像すらしておらず、路線価もその影響を加味していませんでした。そんな中、年の途中で土地の時価が急激に下がってしまうと、“公示価格（時価）のおおむね80%”程度に設定されていた路線価が**時価よりも高くなってしまいう逆転現象**が起こります。実際に売れる価額よりも高い金額で課税されるなんて、そんなに許せない話はないですよ。そこで、国税庁は令和2年1月1日時点から**地価が20%以上下落し、地価が路線価を下回る状況が広範囲でみられた場合**には、令和2年分の路線価の補正等を検討するとしていました。

実際のところ、10月下旬の発表では下落率が20%を超えた地域は無く、**1月から6月までにされた贈与**については、路線価の補正を行わないことが決まっています。ただ、下表【参考1】のとおり、

【参考1】令和2年1月以降、半年間で15%以上の下落率となった地域

| 都府県名 | 市区町村名 | 町丁目 | 地価変動率 |
|------|--------|---------|-------|
| 東京都 | 台東区 | 浅草1丁目 | ▲16% |
| 愛知県 | 名古屋市中区 | 栄3丁目 | ▲15% |
| | | 大須3丁目 | ▲15% |
| | | 錦3丁目 | ▲19% |
| 大阪府 | 大阪市中央区 | 宗右衛門町 | ▲19% |
| | | 心斎橋筋2丁目 | ▲15% |

(国税庁(一財)日本不動産研究所)

浅草や名古屋栄、大阪心斎橋近くの繁華街などのエリアを中心に20%に迫る下落率となっている地域が複数あり、補正対象までもう一步の地域も見受けられます。今後、更に地価が下落しかねない状況を踏まえて、**7月以降に贈与により取得した土地等**については、次のスケジュールにより路線価の補正有無が発表されることになっています。

【参考2】路線価等の補正対応の予定

| 贈与の時期 | 補正時の対象地域など |
|--------------|--------------|
| 令和2年7月から9月 | 令和3年1月下旬に発表 |
| 令和2年10月から12月 | 令和3年4月に発表(※) |

(※)「補正の可能性ある地域」は1月下旬に公表

ここで、するどい読者の方は気付いたかもしれません。**10月から12月に贈与された土地等**については、**路線価補正の発表のタイミングが贈与税の申告期限後に訪れます**。そのため、10月から12月に補正の可能性ある地域の土地等の贈与を受けた場合には、**個別の期限延長により、補正の公表があった日から2ヶ月以内に申告・納付**を行うことができます。もちろん、期限通り4月15日までに申告・納付を行い、路線価補正があることがわかってから更正の請求(払い過ぎた税金を戻してもらう手続き)を行うことも可能です。この時期に土地等の贈与があった方は、4月15日で申告・納付すべてスッキリおしまい！とならない可能性があるため、注意が必要です。(同じく、令和2年7月から12月に発生した相続についても、補正がある地域では補正率を加味した路線価を使うこととなりますので、特に観光地や繁華街に土地をお持ちの方は注意です。)

令和3年は如何に・・・

令和3年の路線価については、今年の1月1日時点を基準とするため、最近のコロナ事情を反映した数字となります。願わくば、昨年と同じような事態にならないことを。朝日税理士法人は、今後も直接お会いしての面談はもちろんのこと、お電話・オンラインを活用した面談など、お客様のご要望に応じて柔軟に対応して参ります。

(文責：菊永奈津姫)