保存版

第１１号

「シニアライフ　かわら版」

平成 29 年 5 月

＊＊＊必見！相続税大改正＊＊＊

生活情報委員会

相続税の基礎控除の引き下げで、相続税の納税者は2倍に！

平成２５年の税制改正で、平成２７年以後の相続税の基礎控除額が決まりました。

この結果、相続税の課税最低限とされている基礎控除額が、現行の６０％に大きく引き下げられます。

現在の相続税の基礎控除額は、「５０００万円＋１０００万円×相続人の数」ですが、この改正により「３０００万円＋６００万円×相続人の数」となりました。

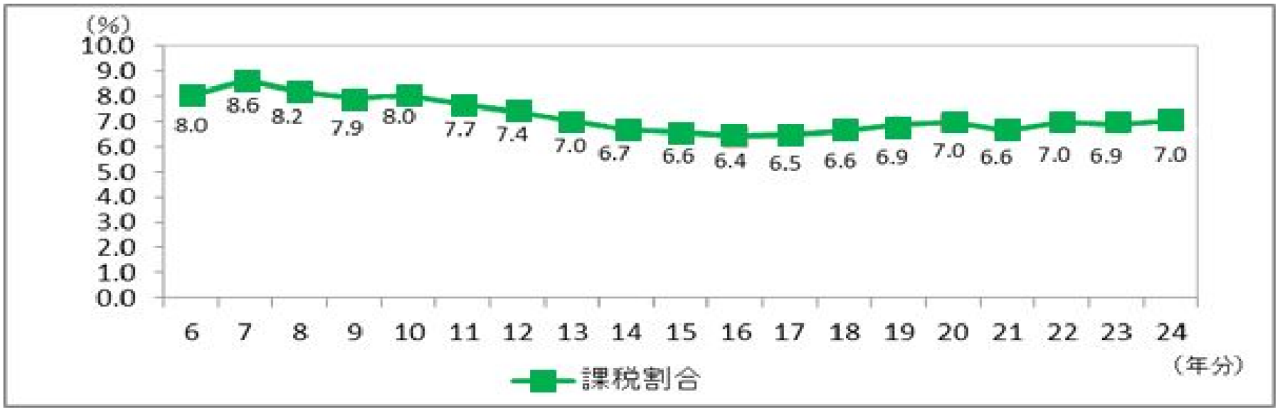
たとえば、相続人の数が３人の場合は、**基礎控除額が8000万円から4800万円**に大幅に下がります。

つまり、財産から債務を引いた残りが４８００万円を超える方は、相続税の申告義務が発生します。

東京近郊で、平成２４年中に亡くなられた方約２４万人のうち、相続税の課税対象となった方は、１万７０００人となり、約７％の方が相続税の申告をしていました。

【相続税の課税割合】

（国税庁のホームページより）



ところが、平成２７年以降は、東京近郊ではこの課税割合が倍増するといわれています。

多くの方の資産構成は、ご自宅と金融資産と思われますが、仮に一戸建ての自宅の単価を考えてみますと、その地域の住宅地の１平方メートル当たりの評価額の平均は、下記のようになります。

都道府県名	市区名	公示価格の平均値	路線価換算値
東京都	中野区	５２万円	４１万円
	三鷹市	３８万円	３０万円
埼玉県	大宮区	２４万円	１９万円
	川口市	１９万円	１５万円
神奈川県	青葉区	２８万円	２２万円
	鎌倉市	２０万円	１６万円
千葉県	船橋市	１４万円	１２万円

（平成２９年地価公示より）

なお、路線価は公示価格の８０％とされていることから、公示価格の平均値に８０％をかけた金額を路線価相当としました。

以下では、平成２７年以降にご相続が発生した前提で、相続税を説明します。

たとえば、中野区に１００㎡（３０坪）の自宅をお持ちの方の場合は、４１万円（坪１３５万円）に１００㎡を掛けた４１００万円が土地の評価額となります。

そうすると、このご自宅のほかに、１５００万円程度の預金があると、合計で５６００万円となり、相続人が３人の場合の基礎控除額４８００万円を超えてしまい、申告義務がでてきます。

自宅	４１００万円	（家屋は考慮外としました）
＋預金	１５００万円	
合計	５６００万円	
△基礎控除額	４８００万円	（相続人が３人の場合）３０００万円＋６００万円×３人
課税対象	８００万円	

相続税の特例を使えれば相続税を減らせる！

財産が基礎控除額を超えた場合、ここで重要なのは、小規模宅地等の減額特例や配偶者の税額軽減という相続税の特例を有効に使えるかどうかです。

小規模宅地等の減額特例は、亡くなられた方の自宅について、配偶者の方または同居親族の方が相続した場合は、３３０㎡まで評価額の８０％を減額することができます。

事例のケースの場合、土地の面積が１００平方メートルのため、４１００万円の評価の自宅を８２０万円に下げることができます。

配偶者の税額軽減の特例は、配偶者の方は、相続する財産が１億６０００万円までなら無税で取得することができます。

このような特例を有効に使うことができれば、相続税の負担を減らすことができます。

ただし、これらの特例を受ける場合には、遺言で相続する人が決まっていること、又は遺産分割協議が成立すること、という重要な条件があります。

遺言のない状態で遺産分割協議が成立しない場合は、この特例を受けることができません。

仮に遺産分割協議が成立しないまま、申告期限をむかえた場合は、一時的かもしれませんが相続税をいったん納める必要があります。

一つの考え方として、自分の財産の行く末は自分で決めるという意味合いを含めて、特例を受けられるような分割内容の遺言書を作成しておき、相続税負担をいったん回避しておくことをお勧めします。

小規模宅地等の減額特例を受けるには条件が決まっている

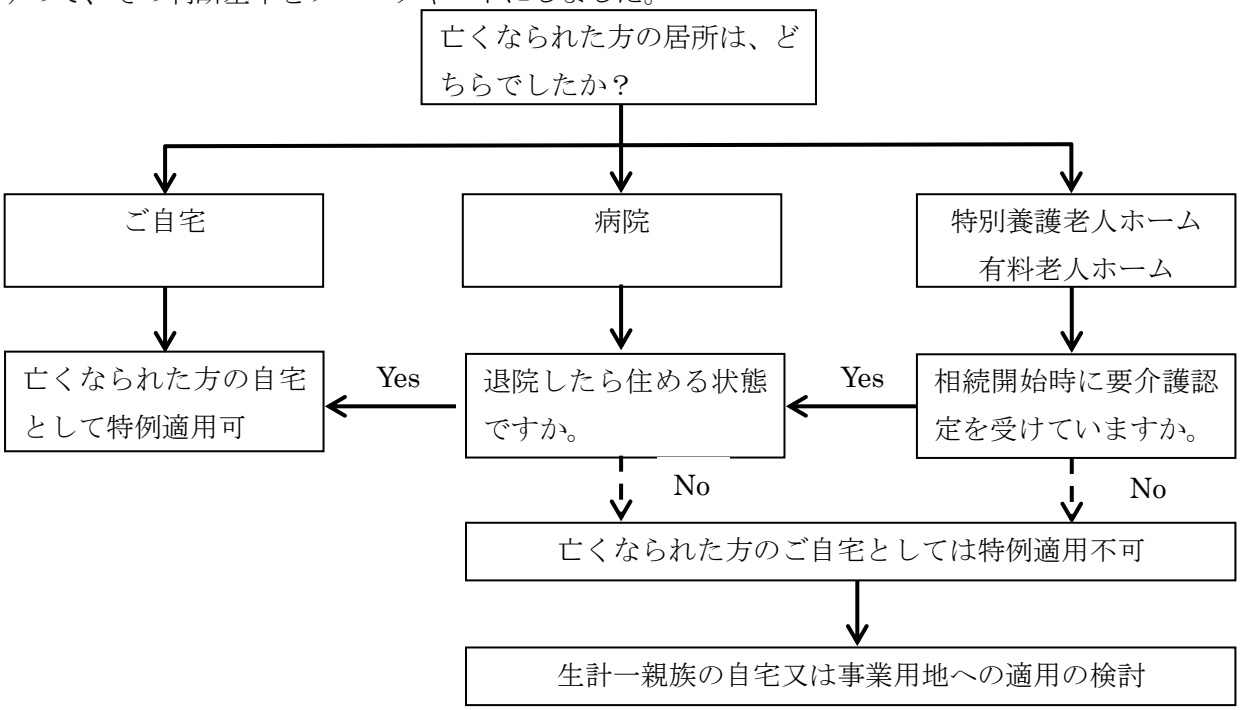
小規模宅地等の減額特例とは、亡くなられた方の自宅や亡くなられた方と生計が一つの方の自宅、事業用の土地については、ある一定の面積まで評価額を８０％又は５０％に減額することができます。

	限度面積	減額割合
亡くなられた方（生計一親族）の自宅	３３０㎡	８０％
事業用地	４００㎡	８０％
不動産貸付事業用地	２００㎡	５０％

ここでは、亡くなられた方のご自宅に適用する場合の条件をフローチャートにしてみました。

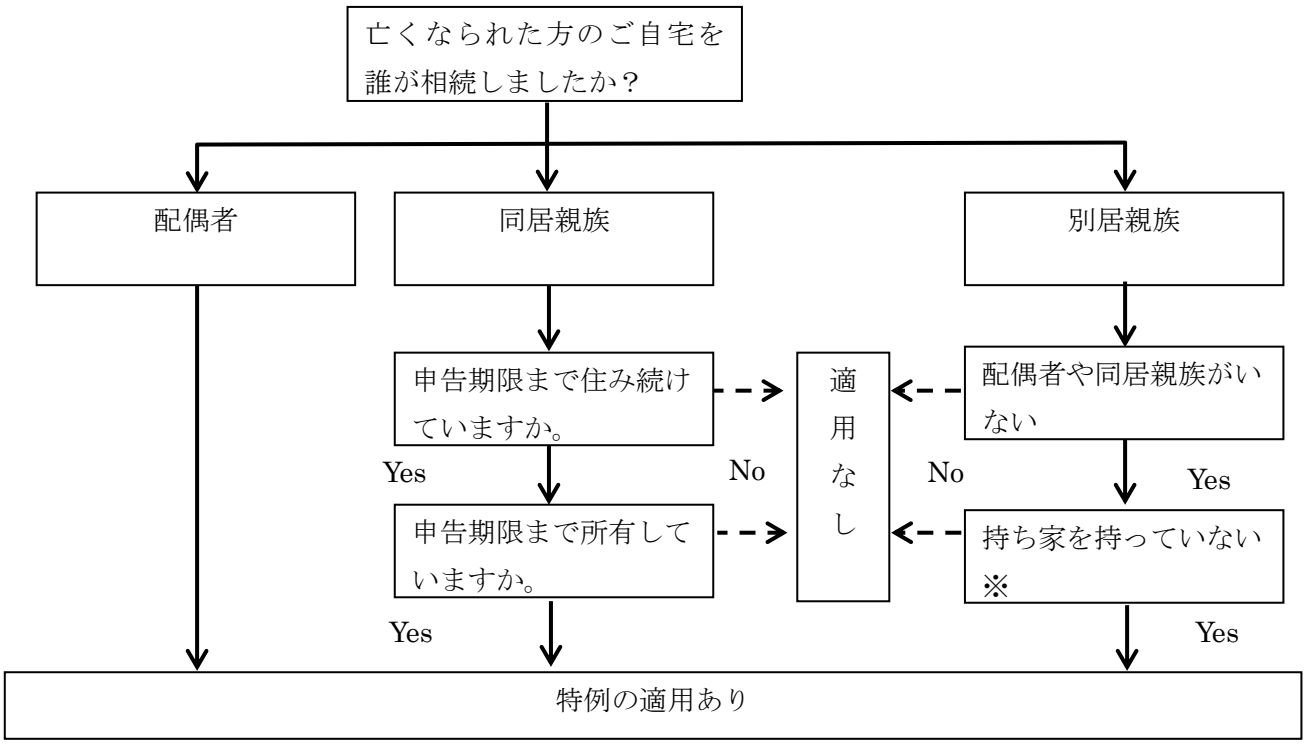
（1）亡くなられた方の自宅とは？

小規模宅地の特例は、亡くなられた方のご自宅に適用するのが原則であるが、亡くなられた方の居所がご自宅ではない場合に、果たして本当にそこが亡くなられた方の自宅なのかどうか、迷うことがありますので、その判断基準をフローチャートにしました。



（2）自宅を誰が相続するかにより、特例が適用できないこともある

亡くなられた方のご自宅に小規模宅地等の特例を適用する場合、相続した方が誰かにより特例を受けられる場合と受けられない場合があります。



※　相続開始前３年以内に、相続をした方だけでなくその配偶者の持家に住んだことがない人をいいます。
　あくまで、自宅なので、誰かに貸し付けている場合は、ここでいう持ち家には該当しません。

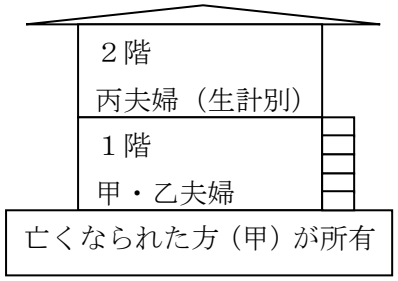
（3）2世帯住宅に特例を適用する場合、家屋の登記方法により適用できる面積が異なる。

亡くなられた方のご自宅が２世帯住宅の場合、家屋の登記の方法によって、土地の一部しか特例を適用できない場合があります。

亡くなられた方のご自宅が、６６００万円、面積が３３０㎡の場合で、下記条件で試算してみました。

パターン1

１階と２階は内部では行き来できない場合
（家屋の登記は、１つ）



配偶者である乙、同居している丙のどちらが相続しても特例の適用があります。

↓

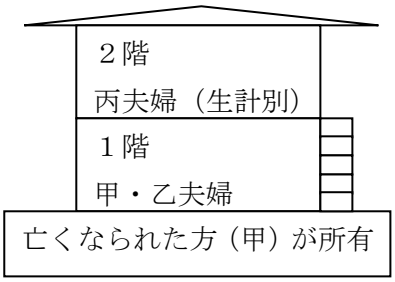
乙又は丙が相続した場合

①　評価が減額される金額
　６６００万円×８０％
　　＝５２８０万円

②　申告対象の金額
　６６００万円－①
　＝１３２０万円

パターン2

１階と２階は内部では行き来できない場合
（家屋の登記は、１階と２階で別（区分所有登記））



配偶者である乙が宅地を相続した場合、１階に対応する地積のみが、特例の対象となります。
丙が相続した場合は、特例を適用できません。

↓

乙が相続した場合

①　評価が減額される金額
　６６００万円×１／２（１階部分）
　　×８０％＝２６４０万円

②　申告対象の金額
　６６００万円－①
　＝３９６０万円

丙が相続した場合

特例の適用なし

一般的な事例で特例を説明しましたが、実際の適用にあたっては全て個別事例です。「個人的にアドバイス及びご相談をご希望の方は、お問合せ下さい。

生活情報委員会　委員　OAG 税理士法人　税理士　奥田　周年