

資産活用のヒントをお届けします

# 資産活用通信

発行 **ベイヒルズ 税理士法人**



〒221-0052 横浜市神奈川区栄町 1-1  
KDX横浜ビル 6階

2018年8月  
第242号

TEL : 045-450-6701

FAX : 045-450-6706

HP : <http://www.bayhills.co.jp>

## 2018年路線価！全国平均で3年連続上昇！

### 路線価、今年の傾向は

#### ●全国平均、上昇は3年連続！

全国平均はリーマン・ショック以来8年ぶりにプラスに転じた昨年(0.4%上昇)に続き、3年連続の上昇で、伸び率も拡大しています。4月発表の公示地価の全国平均も3年連続の上昇となっており、地価の上昇傾向が顕著に。

### どうなる？地価と相続税

#### ●自社株贈与を検討する方へ

路線価は贈与税の算定の基礎になるので、路線価の発表を見てから、今年の贈与を検討する人、事業承継で自社株を後継者に贈与する株数を決定する経営者もいます。昨年から自社株の類似業種比準価格の計算方式が改正になったこともあり、今回の路線価発表を機に株価を再試算することをお勧めします。

#### ●基礎控除縮小で課税割合アップ！

2015年の改正により、相続税の課税割合は4%台から急増して16年は8.1%に。東京国税局だけでみると12.8%です。

〈改正前と比較すると〉

	2014年	2016年
被相続人数	127万3,004人	130万7,748人
申告書提出被相続人数※	5万6,239人 (1万6,895人)	10万5,880人 (3万1,011人)
課税割合	4.4%	8.1%
課税価格	11兆4,766億円	14兆7,813億円
税額	1兆3,908億円	1兆8,681億円
被相続人1人当たり課税価格	2億407億円	1億3,960億円
被相続人1人当たり税額	2,473万円	1,764万円

※上段は相続税額のある申告、下段は相続税額のない申告

#### ●ゼロ申告に影響が出る？

2016年では相続税額がない申告書の提出が全体の3割の約3万件あります。特例を利用するには税額がゼロでも申告が必要なので、代表的なものには「小規模宅地等の特例」があります。一定要件を満たせば、自宅や事業用地の評価減ができるもので、相続税節税への関心の高まりから注目されていました。ところが、この特例の適用条件が今年から厳しくなります。

〈小規模宅地等の特例とは〉

		故人が住んでいた 自宅土地	賃貸アパートや 駐車場の土地
土地の評価減		330㎡まで 80%減	200㎡まで 50%減
相続人の条件	故人の配偶者	故人の親族	故人の親族
	同居親族		
	別居親族(家なき子)※		
適用状況 (2015年)	件数	6万7,325件 申告全体の50.6%	2万3,819件 同17.9%
	減額	1兆354億円	2,127億円

※故人に配偶者、同居していた法定相続人がいない場合に限る

#### ●「家なき子」になるために？

「家なき子」として80%の評価減をとるために、自宅に住んだまま名義を子や同族会社に移すなどの対策は、自宅を持っているのと変わらないと問題視されていましたが、今回の条件の厳格化により対策効果が封じられたことに。

〈家なき子や事業の要件が厳しくなった〉

	「家なき子」と 認められるには	賃貸アパートや駐車場 で特例を使うには
これまで	相続前3年間、自分か配偶者所有の家に住んでいない	相続直前に貸付事業をしている
今年4月以降	相続前3年間、自分か配偶者、3親等以内親族、特定関係法人が所有する家、自分が過去に所有した家に住んでいない	相続まで3年超にわたり貸付事業をしている(事業的規模なら直前でも可)

#### ●こんな節税対策は要注意！

「家なき子」になるため、自分の持ち家を子に贈与したり、同族会社に売却した人、親に買ってもらった親名義の家に住んでいる人も適用がなくなります。せっかくの節税対策が無駄になり、都心の一等地なら路線価アップもあって、数千万円単位で税額が増えるケースも。

〈親と同居が増えそう？〉 改正を機に親と同居を考える人も出てきそう。ただし、家族を持ち家に残して自分だけが親と同居する場合は要注意。住民票を写すなど形式を整えても実態が判断されるため、認められない可能性も。

#### ●付け焼刃の対策に網が！

賃貸アパートや駐車場の減額特例も適用条件が厳しくなりました。事業的規模でない限り、相続直前に地価の高い賃貸アパートや駐車場を買って、特例で申告し、すぐ売却するような節税対策は見直しを余儀なくされています。

出典：相続ドック

ベイヒルズ税理士法人では、相続税を始めとする資産税に関して、ご相談を承っております。経験・知識豊富な専任スタッフが、資産税に関するあらゆることに対応させていただきます。

どうぞお気軽にお問い合わせください。

資産税課専用

0120-045-513