



—相続税増税へ—

郊外地に住まいする農家、地主の方は、相続税課税割合が上がる（対象者が拡大する）傾向に目を向け、税制改正の推移により、個別物件の見直しが必要となってきました。郊外地の農地・山林は換金が難しい土地が多く、売却の市場性がないにもかかわらず相続税評価額が高いため、結果として納税のために自宅や生活基盤用地、収入向き土地を売却することにもなりかねません。親から継いだ財産ということがあり、様々なしがらみや近隣を配慮して換金する判断ができないまま、納税期を迎えることにもなっています。

相続税の課税割合（課税件数／死亡者数）は、昭和62年で7.9%、その後、6.8%、6%から平成20年に4.2%と下がり、負担割合（納付税額／合計課税価格*1）も平成3年22.2%から平成20年11.6%と税負担率は下がっていました。民主党税制改正プロジェクトは、11月26日に赤字財政と格差是正の理念から相続税の基礎控除の縮小を提言しました。

1. 小規模宅地の特例の改正

4月に施行された小規模宅地の特例の改正は、相続税増税となりました。この特例は、被相続人の事業用や居住用宅地等を相続人が相続する場合に、評価額の一定割合を減額するものです。

特定居住用宅地の特例改正点を見ると、居住が継続していることなど、特例適用が厳格化されました。

○配偶者以外の相続人が利用する条件

- ①同居親族…被相続人の住宅などで、相続前から同居しており、相続してから相続税の申告期限まで土地の保有と居住を続けること。
- ②生計一親族…被相続人と生計をともにしていた子で、相続開始前から申告期限までそこに住み続け、土地は、相続開始から申告期限まで保有すること。
- ③居住用の持ち家がない相続人…次の全てを満たす個人。日本に住所を有すること。相続開始前において被相続人の居住用家屋に配偶者及び同居親族がいないこと。相続開始前3年以内に、日本国内にあるその者またはその者の配偶者の所有する家屋に居住したことがないこと。

軽減割合は240㎡まで、80%減です。

以前は、申告期限までに居住を継続しない相続人が取得した場合に軽減割合は50%とし、また、共有による相続で、一部でも居住継続の条件を満たす相続人がいれば、適用は共有者全体を対象にしていました。

2. 賃貸併用住宅は評価額が上昇

上記の改正で注目するのは、居住用と賃貸住宅が同一のマンション（アパート）です。改正前は、240㎡まで居住用として、8割減額が認められていました。改正後は、居住用と賃貸用の敷地部分に分けて特例を適用することになります。居住用部分は8割減額、賃貸部分は5割減額（不動産貸付地）として、それぞれ特例適用の範囲で評価されます。これにより、税額は相当な負担増となります。地価の高い中心市街地の賃貸併用住宅では、税額の見直しを行い、相続税額から納税資金や分割対策を考慮することになります。

3. 土地の仕分けをする

資産運用の観点から、接道のない土地、活用できない土地、山林など、相続税評価額が市場価格より高い土地や収益を生まない土地の資産価値について見直す必要があります。相続税納税対象者の拡大傾向に対応するためにも、毎年の固定資産税負担軽減のためにも、税額軽減のために換金する、あるいは価値ある資産に組みかえる、などの積極的資産管理を行い、自助努力をする時期が来ていると思います。

*1 合計課税価格とは、小規模宅地の特例による減額等を行った後、基礎控除を差し引く前の課税対象財産の価格です。