

知っておきたい 税金あれこれ No.5

(隔月発行)

住宅地の地価上昇が鮮明に

国土交通省が9月19日に発表した基準地価(7月1日時点)によると、東京圏で先行上昇していた商業地に追随し、住宅地も0.7%上昇、16年ぶりに下落基調から脱出しました。都区部は2年連続の上昇で、上昇率は0.5%から6.4%に拡大。昨年まで下落が続いていた多摩地域でも1.9%の下落から1.5%の上昇に転じました。

東京都全域では、3.6%の上昇です。

8月1日に国税庁が発表した平成18年分路線価(1月1日時点)でも、全国平均で14年ぶりに上昇に転じたと報道がされましたが、特に3大都市圏での上昇が鮮明になっています。バブル崩壊後の「土地は値下がりするもの」という価値観の転換が必要になりそうです。

ところで地価の上昇は、いわゆる地主の方にとって将来の相続税負担の増加要因と言えます。

将来の更なる上昇に備え、相続時精算課税制度を適用して、現在の評価額で土地を次の世代に贈与しておくのも一つの選択肢かもしれません。

また、郊外の低収益不動産があれば、特定事業用資産の買換(今年の年末が期限)を活用し、値上り前の高収益物件の取得を検討するのも一考の価値がありそうです。



贈与はキチンと行いましょう!

～生前贈与に適している財産とは?～

どのような財産を優先的に贈与すると、将来の相続財産を有効に減らすことができるのでしょうか。一般的には、次のものがあげられます。

今現在収益を生んでいる財産。例えば不動産収入を生むアパート、マンションや、配当を生む有価証券
時価が将来的に上がりそうな財産

あなたがお持ちの のアパートや有価証券をお子様に生前贈与する場合を考えてみましょう。アパートや有価証券そのものを贈与すると、そこから生まれる収入は自動的に贈与を受けたお子様に移転します。従って、年々増えていた「アパートや配当金収入という貯まり」がお子様に移転することになり、あなたの相続財産の増加を止めることができます。また、お子様に帰属する「アパートや配当金の収入という貯まり」を蓄積すると、お子様ご自身が将来納める相続税の資金に充てることもでき、まさに一石二鳥です。またアパートの贈与であれば、建物だけの贈与で収入の移転が可能です。建物の贈与税は固定資産税評価額を基に課税されます。建築後に年数を経た建物は、固定資産税評価額がそれほど高くないケースが多く、贈与税の負担も抑えられる可能性があります。現行の贈与税制度は暦年課税制度と相続時精算課税制度の2種類あり、以前よりも生前贈与がしやすくなりました。ご検討の方は御気軽にご相談ください。

<宅地造成費>

市街化区域内の農地や山林の価額は、その農地等が宅地であるとした場合の価額から、その農地等を宅地に転用する場合に通常必要と認められる宅地造成費の額を控除した金額によって評価するとされています。

この場合の「宅地造成費」は、農地等の所在地を管轄する各国税局長によって毎年定められています。

(1) 平坦地の宅地造成費

費目	造成区分	金額
整地費	整地をする面積1㎡当たり	400円
	伐採・抜根をする面積1㎡当たり	500円
	地盤改良をする面積1㎡当たり	1,200円
土盛費	土砂を搬入し土盛りする場合の体積1㎡当たり	3,800円
土止費	土止めをする場合の擁壁の面積1㎡当たり	38,900円

(2) 傾斜地の宅地造成費

傾斜度	金額
3度超 5度以下	8,400円/㎡
5度超 10度以下	14,500円/㎡
10度超 15度以下	20,100円/㎡
15度超 20度以下	32,500円/㎡

[平成18年の変更事項]

- 宅地造成費が宅地の価額の50%を超える場合でもその金額を控除しますが、その宅地造成費を控除した金額が山林本来の金額を下回る時には、山林本来の金額によって評価することになりました。
- 傾斜度が3度以下の市街化農地等を宅地に転用する場合、擁壁工事等を行わないのが通常であることから、傾斜地としての宅地造成費は今後定めず、平坦地の宅地造成費のみによって評価することになりました。
- 傾斜地の宅地造成費には、伐採・抜根費は含まれていないため、伐採・抜根を必要とする傾斜地の宅地造成費は、平坦地の宅地造成費の「伐採・抜根費」の金額を基に計算した金額を加算して控除します。