

松木飯塚 税務情報

NO. 52

広大地 4 割減評価は廃止、地積大規模宅地評価 2 割減へ
旧広大地評価適用者には増税、年内に贈与も
都市部の三方路線や建物敷地は来年以降有利に！

松木飯塚税理士法人 代表税理士松木慎一郎・飯塚美幸
〒107-0051 東京都港区元赤坂一丁目3番10号 元赤坂レジデンス1910号
TEL. 03 (5413) 6511(代) FAX. 03 (5413) 6512
URL <http://www.mi-cpta.com> E-MAIL info@mi-cpta.com

平成29年6月22日、広大地評価の改正通達案がパブリックコメント(意見募集手続)で公表されました。既に平成29年度税制改正大綱で、平成30年1月1日以降広大地通達の改正は登載済みでした(当情報NO.50)、通常はこのパブコメ通りに通達改正が実施されます。

■ 広大地 4 割減評価通達は、平成 29 年末で廃止ー不利になる人は年内贈与も

平成29年12月31日まで開始相続については現行通達で、三大都市圏で500㎡以上の地積の宅地については、マンション適地でない、容積率300%以下、開発する場合に開発道路など公共的施設用地が必要、路地状敷地では区画割できないことなどを要件に、土地が不整形でも、不整形補正率等の地形の補正は考慮せず、 $\text{正面路線価} \times (0.6 - 0.05 \times \text{地積} / 1,000 \text{ m}^2) / \text{m}^2$ で評価します。つまり、広大地であると認められれば約4割以上の大減額です(財基通24-2)。

しかし、そもそも広大地に該当するかを巡り訴訟が頻発。国税・納税者双方に、長年多大なストレスでした。時折しも、平成27年1月以後相続では課税最低限(基礎控除)を下げ、大衆課税化がスタートしました。郊外で相続税課税対象者は、広大地所有者が多いはず。広大地事案激増必至です。これでは課税処理が追いつかない！と頭を抱えたのか、国税は広大地通達の廃止に踏切ります。

■ 平成 30 年以後開始相続、地積大規模宅地はビル・マンション敷地も画地補正+2割以上減に

そこで、新通達。曖昧な認定要件を一切排除して、所在地と地積で減額割合を自動判定します。

①三大都市圏で500㎡以上、その他地域1,000㎡以上、②路線価図での普通商業・併用住宅地区、普通住宅地区に所在、③市街化調整区域でない、④都市計画法の工業専用地域でない、⑤容積率400%(東京都23区は300%)未満、の宅地については、次の算式で評価します(新財基通20-2)。

$\text{地積規模の大きな宅地の評価額} = \text{正面路線価} \times \text{※1 画地補正率} \times \text{※2 規模格差補正率} \times \text{地積}$

※1 画地補正率 = 奥行価格補正・側方～四方路線影響加算 + 不整形地補正 + 無道路地補正等

※2 規模格差補正率 = $\{\text{地積} \times \text{地積に伴う割合} + \text{調整数値}\} \div \text{地積} \times 0.8$ (小数点以下2位未満切捨)

つまり面積と地域が該当すれば、不整形補正後最低20%減額です。地積が増えれば、減額率も上がります。

地積 (㎡)	地積に伴う割合	調整数値	
		三大都市圏	三大都市圏以外
500 以上 1,000 未満	0.95(三大都市圏のみ)	25	(適用なし)
1,000 以上 3,000 未満	0.90	75	100
3,000 以上 5,000 未満	0.85	225	250
5,000 以上	0.80	475	500

現在広大地適格の宅地は減額率が下がり、増税になります。一方、東京23区で600㎡の既存マンション敷地は従来ならアウトですが、平成30年以後は21%減。三方路線やマンション適地、既にビルマンション建築済という土地にも、2割以上の減額がもれなく付いてくる、という泣き笑い税制です。

■ 現行広大地OKなら年内贈与も、現行広大地不可の都市型地主さんは元気で長生きを

A様の二方路線の1,600㎡のお屋敷地は、改正前なら広大地適格で△48%、改正後画地補正・規模格差補正後△30%。大增税ですから、場合によっては年内に贈与も検討しましょう。

B様の600㎡の既存マンション敷地は、改正前は画地補正のみで△5%、改正後は△26%です。

これから敷地490㎡で1棟を建築するなら、隣地を集めて面倒でも500㎡以上に建築しましょう。