

松木飯塚 税務情報

NO. 66

令和6年分相続税路線価発表ー3年連続上昇
路線価上昇時の相当の地代による借地権移転と
路線価上昇後の3世代承継対策は？

松木飯塚税理士法人 税理士 松木慎一郎・飯塚美幸・松木眞美
〒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
E-MAIL info@mi-cpta.com URL http://www.mi-cpta.com

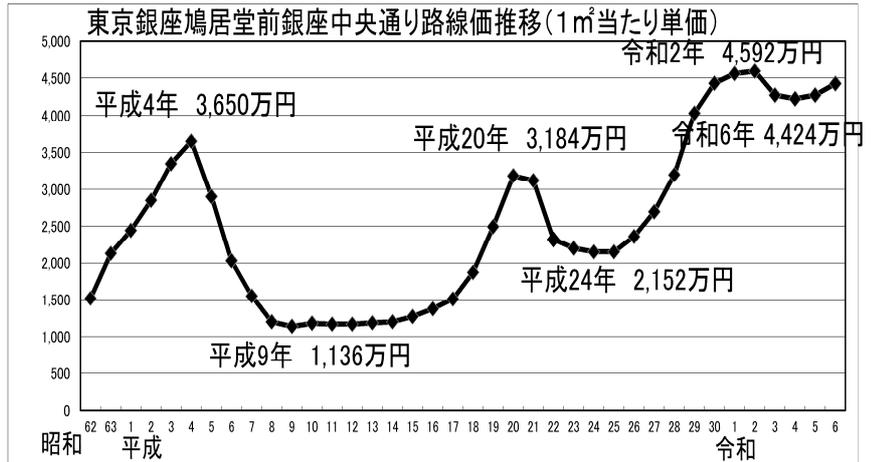
■ 相続税路線価は全国で平均2.3%上昇、東京銀座鳩居堂前は3.6%増の坪1億4,624万円に

令和6年分相続税路線価が7月1日に公表されました。

相続税路線価は、国土交通省が3月決定の令和6年1月1日現在の地価公示価格をベースに、その8割水準で市街地の接道土地の㎡単価を各国税局が決定します。

路線価上昇は、相続税・贈与税の増税に直結。3年連続の路線価上昇の犯人は、円安・低金利。外国への「安いニッポン」の叩き売りです。

一方、鳥取は▲3.1%など地方は横ばいで、地方と急騰大都市との差が開きます。1月1日に被災した能登半島特定地域は、最低でも55%で評価、過酷です。原発帰宅困難地域は路線価なしです。



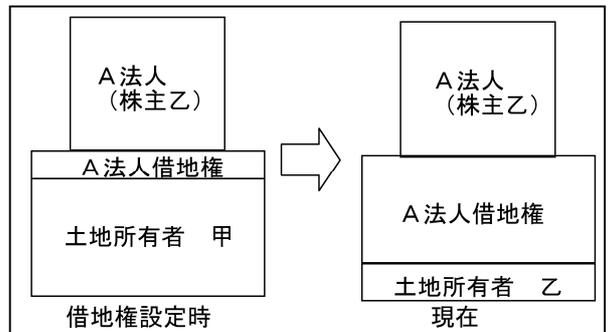
■ 相当の地代固定方式で借地権を同族法人へ移行させる相続税対策

例えば銀座で、土地と貸しビル所有者甲氏。路線価最低の平成9年に所有地に有していた賃貸建物だけを子息乙氏が株主のA法人に譲渡、相当の地代＝当時の3年平均地価の6%地代で土地賃貸を開始しました。

その後の地価急上昇により、土地の値上がり益は借地権価額として法人に付着し、令和6年には地価の74%相当の借地権がA法人に移行。この時点で甲氏に相続があれば、甲氏の底地評価は、地価の26%で済んでしまいます。

甲氏に法人株があれば法人株評価の純資産価額で借地権74%を計上しますが、甲氏が株主でなければ無評価です。

地価の6%という地代は、賃貸開始時は高額に思えますが、継続していると負担感は軽くなります。



■ 土地の無償返還届出をしての相続税対策

もし、平成9年の土地賃貸開始時に、地代は固定資産税の数倍程度、満了時に無償返還を約した土地賃貸借契約とし、税務署に土地の無償返還届出書を提出した場合は、地価高騰後も、甲氏の底地評価は地価の80%。地価が高騰すれば比例して底地評価額も上がります。

■ 借地権は移行したものの、2代目法人株価が高騰。3世代事業承継対策は？

さて甲氏の相続税対策は見事に成功したものの、相続した乙氏のA法人株は、高額化した地価の74%の借地権を抱えます。乙氏は、今度はA法人の事業承継のために乙氏の子息丙氏にA社株を贈与したいと思いますが、株価は既に高額。株価対策に四苦八苦です。

これを避けるには、①長期を見越して法人株を初期段階で丙氏に贈与する、②地価上昇時点で土地と借地権の交換をして法人借地権を固定化する、等の対策が必要ですが、後継者が確定しているか、土地所有権移転に係る登録免許税や不動産取得税コストをどう見るか、などが検討課題です。