

「ネクストウィル・タックスレビュー」では、毎月 1 回、法人税、所得税、相続税等の税務情報を配信させていただきます。特に税制改正等の注目度の高い税務については、なるべく早く取り上げていきたいと思っております。ご自分が税務でお悩みの方はもとより、日頃から税務でお悩みの方と接する機会が多い、**弁護士、司法書士、不動産鑑定士、社会保険労務士等の士業の先生方、不動産関連業界及び金融機関の方々**などのクライアントサービスに役立つ情報の配信を心がけております。ぜひご利用ください。

－ 相続税の還付申告について －

一度払った相続税が戻ってくる、いわゆる還付申告の制度がありますが、利用されている方は少ないのが実情です。国税庁の統計資料によると平成 24 年の全国における相続税の還付実績は 16 億 2 千万円となっています。意外と少ない金額と思われるかもしれませんが、還付を受けた相続人が 647 人しかいませんので、まだまだ潜在的な還付金額は大きいものと予想されます。今回は、相続税の還付申告とは何か、なぜ還付されるのか、について、わかりやすく説明したいと思います。

1. 相続税の還付申告について

(1) 還付申告の概要

相続税は被相続人が亡くなってから 10 ヶ月以内に申告・納税を行います。この納税した相続税を返還してもらう手続きのことを総称して還付申告と呼んでいます。具体的には、「更正の請求」、「更正の申出」、「更正の嘆願」という手続きがあるのですが、議論を簡単にするために、ここでは「還付申告」とまとめて表現することにします。この「還付申告」は、申告期限内に申告・納税した相続税が、何らかの理由によって誤って多く申告・納税してしまったので返還して欲しい、という請求文書等をその根拠資料とともに税務署に提出し、納税額を返還してもらう手続きです。

(2) 還付申告ができる期間

還付申告ができる期間は、被相続人が亡くなってから 5 年 10 ヶ月以内となっています。この期間内であれば、還付申告を行うことにより、相続税が返還される可能性があります。

(3) 還付申告ができる理由

相続税は、相続財産額の大きさにより納税額が決まってきます。相続財産額は、個々の相続財産を評価することによって、全体の相続財産額を計算します。この個々の相続財産額を下げられることができれば、相続税額も少なくなります。この個々の相続財産額の中には、誰が評価しても評価額があまり変わらない財産(現金、銀行預金等)もあれば、評価する者によって大きく評価額が変わる可能性のある財産(土地、非上場株式等)もあります。特に、土地については、税理士が変われば評価額が変わる、とまで言われることもあります。土地の評価以外にも減額できる可能性はありますが、相続税の還付申告において著しく重要な要素となっているのは、土地の評価です。以降は、土地の評価に絞って説明していきます。

2. 土地の評価額を下げるためには

(1) 土地の評価が下がる可能性の高い土地

以下の土地については、一般的に評価額が下がる可能性が高くなると考えられています。

- 周囲の家と比較して広大な土地(広大地/目安として500㎡以上)
- 道路に面していない土地
- 間口が狭い土地
- 形の悪い土地(正方形、長方形でない土地など)
- 傾斜又は一部が崖になっている土地
- 土地の一部が私道、又は通路となっている土地
- 空中に高圧線が通っている土地
- 市街化調整区域の雑種地
- 市街地にある農地、原野、山林
- 市街化調整区域にある利用価値のない山林
- 路線価の設定されていない道路に面した土地
- 都市計画道路予定地の区域内にある土地

上記の土地以外にも個々の条件により評価額が下がる土地があります。

(2) 広大地の概要

上記(1)の一番上に記載した広大地については、評価額を大きく下げることができる土地になります。

広大地とは、その地域における標準的な宅地の地積に比して著しく地積が広大な宅地で、都市計画法第4条第12項に規定する開発行為を行うとした場合に公共公益的施設用地の負担が必要と認められるものをいいます。但し、大規模工場用地に該当するもの及び中高層の集合住宅等の敷地用地に適しているものは除きます。

つまり、マンションや大規模店舗等で土地を一括して活用することが最有効使用である場合は、広大地に該当しないことになります。

(3) 広大地の評価について

広大地に該当した場合、以下の計算式により評価を行うため、大きく評価額を下げることができます。

$$\text{広大地の価額} = \text{正面路線価}(\text{※1}) \times \text{広大地補正率}(\text{※2}) \times \text{地積}$$

(※1) 土地に面している道路の路線価のうち最も高い路線価

$$\text{(※2) 広大地補正率} = 0.6 - 0.05 \times (\text{地積}(\text{m}^2) / 1,000 \text{ m}^2)$$

上記の計算式を見て頂ければわかりますが、広大地として評価した場合、自用地評価額のおおよそ 6 割以下の評価額となるため、大幅に評価額が減少することになります。

(4) 広大地の判定について

広大地に該当するかどうかの判定については、単純に要件を当てはめるだけでは判断できないケースもあります。例えば、面積基準として三大都市圏は 500 m²以上が広大地の一つの判定要素とされていますが、500 m²に満たない土地でも広大地と認定されたケースがあります。また、現在マンションが建っている土地でも広大地と認定されたケースもあります。

広大地の判定については、広大地評価に詳しい税理士又は不動産鑑定士にご相談いただくことをお勧めします。

上記の内容に係らず、会計・税務に関する疑問点、不明点等がありましたら、お気軽にお問い合わせ下さい。

【参考文献】

- 国税庁ホームページ

【連絡先】

ネクストウィル・コンサルティング株式会社/西田公認会計士事務所

電話:03-3568-1977 FAX:03-3568-1979 E-mail: info@nextwill.co.jp

担当者: パートナー 西田 誠 / シニアコンサルタント 清水 一宏

【事業概要】

■ 法人アドバイザー事業

法人税務顧問サービス、社外 CFO サービス、記帳代行/事務代行サービス

■ 個人アドバイザー事業

所得税・相続税・贈与税等の税務申告サービス、相続・事業承継対策サービス

■ 財務アドバイザー事業

M&A アドバイザー業務、財務デューデリジェンス業務

企業価値評価業務、事業再生支援業務