

TACTNEWS

No. 317

地価下落に効果を奪われた？「小規模宅地等の評価減の特例」の拡充

国税庁は、相続税の特例である「小規模宅地等の評価減の特例」の適用状況について毎年、数字をまとめています。最新の平成15年分のデータなどによると、「小規模宅地等の評価減の特例」の最近の実態が見えてきます。

最初に「小規模宅地等の評価減の特例」について簡単に説明しておきます。

この特例の対象となる宅地は、主に被相続人（被相続人と生計を一にしていた親族等も含む）が事業を行なうための建物等の敷地に使っていた「特定事業用宅地等」のほか、被相続人（被相続人と生計を一にしていた親族等も含む）が株式などを50%超保有する会社の事業の用に使われていた「特定同族会社事業用宅地等」、国の郵便事業に使われていた一定要件を満たす「国営事業用宅地等」、自宅に使っていた一定要件を満たす「特定居住用宅地等」、不動産の貸付けなど「特例対象となる宅地等」です。

減額が認められる上限面積は、 \square の事業系が400㎡まで、 \square の「特定居住用宅地等」が240㎡まで、それ以外の \square は200㎡までとなっています。減額幅は \square が80%、 \square が50%とされています。

1. 被相続人ベースで4万人超が適用

平成15年に被相続人の遺産のうちに「小規模宅地等の評価減の特例」の適用を受けた宅地があった人は、4万1896人。相続税が課税される被相続人の年間人数の目安を5万人とすると、相当な割合になることが分かります。平成11年以降、4万人の線は崩れていません。一方、この特例を受けて土地を受継ぐ相続人は、5万2172人でした。

2. 対象土地の4割で減額

相続した土地のうち、特例の対象となる土地は2267万1141㎡で、その評価額はおよそ2兆423億8613万円でした。このうち減額を受けるために選択された宅地は896万4456㎡、評価額は約988億4092万円に上ります。すなわち被相続人から受継いだ宅地で特例の適用できる余地がある土地のうち、面積ベースで40%弱が減額の適用を受けている計算になります。

これにより、減額された金額は、およそ7186億5972

万円でした。減額金額は平成11年では約1兆140億円ありましたが、平成12年では約8486億円、平成13年は約8740億円、平成14年は約8077億円とだんだん減少しています。

平成13年は税制改正で、減額できる土地のうちの上限面積が330㎡から約12%アップの400㎡へ、の「特定居住用宅地等」が200㎡から12%アップの240㎡へ拡充されたことが、減額金額の前年比増加につながったものと見られます。

特例の適用できる面積が12%アップすれば、宅地の単位面積あたりの金額に変化がない場合、単純に考えるなら減額金額のアップにつながるはずですが、ところが平成13年から平成15年にかけて路線価は全国平均値で約12.4%下がっています。平成13年に比べ平成15年の減額金額は約17.8%のマイナス。330㎡×土地単価=400㎡×土地単価×(1-地価下落率)で、金額面から見て特例の拡充が地価下落で吸収される下落率を求めると17.5%となり、期待された特例拡充は地価下落により効果がそがれたとも考えられます。地価があがれば減額金額もあがりますが、下落の局面では面積で頭打ちとなる特例の性格がにじみます。

3. 相続人1人あたりの減額は約1377万円

減額金額を被相続人一人あたりの金額で見ると、平成15年は約1715万円でした。また相続人1人あたりの金額は約1377万円で、平成13年の約1499万円に比べ100万円以上も下がりました。

4. 居住用が7割

対象となる宅地の種類ごとに見ると、最も多いのが「特定居住用宅地等」で、平成15年では被相続人ベースで全体のおよそ71%が活用しています。次に多いのが、事業用でも50%しか減額が受けられない宅地で全体の約20%。居住用でも50%しか減額が受けられない宅地を合わせると29%になります。

「特定事業用宅地等」「特定同族会社事業用宅地等」は合わせて全体の10%ほどです。なお、これらは一定限度の計算のもと、重複して選択することもできる仕組みです。平成15年分では、4816件の重複がありました。

(担当：遠藤純一)