

納税通信

第2826号

平成16年
6月7日号 ©エヌピー通信社
年間購読料(前納・送料共)36,700円
(購読料34,953円、消費税1,747円)
購読 ☎03(3971)0111
申込 www taxp.com

相続税額を左右する土地評価について、その道のプロに「セカンドオピニオン」を求める動きが加速しそうだ。直訳すれば「もうひとつの意見」となるセカンドオピニオンは、医療の分野で一般化した。自分の大切な身体の状態について、ひとりの医師の判断だけに頼るのではなく複数の医師に意見を求める動きが広がっているなか、いま、身体の次に大切なおカネについても、その診断を複数のプロに求める意識が、財産の価値を計る相続シーンで広がりがつつある。

えっ! 相続税が戻って

戻ってくるの?

相続税の申告に際して重要なポイントとなるのが財産評価。なかでも土地評価は相続税額に大きく影響するため、相続財産に占める土地の割合が多くなるほど精度の高い評価が求められる。相続税額を少しでも低く抑えたいなら、この「評価」に目を凝らす必要があるが、これまで多くの資産家は大事な相続税申告をお任せ税理士に丸投げし、ほとんど無心なまま申告していた。このため、「相続税の納め過ぎ」という事故が後を絶たなかった。土地の評価は相続発生時の「時価」が基本だが、購入ではなく相続や遺贈でもらった土地の場合、時価を見積もることはなかなか難しいため、モノサシとして一般に財産評価基本通達が利用されている。市街地にある宅地の評価は路線価方式(路線価×補正率×面積)で行うが、この路線価はあくまで地域の標準的な大きさの整形地(1平方メートル当たりの単価)すぎない。奥行距離に応じた補正率をかけて調整するものの、やはり一つひとつ異なる特徴を持ち合わせた土地すべてにパーフェクトに対応するわけではないため、実際の時価よりは、固め「評価になることが多い。

精査すれば評価に差が出る土地の代表例に挙げられているのが、不整形地や崖地、傾斜地、無道路地など満足に活用できない状況に

セカンドオピニオンへ関心 土地評価

がはじきだされ、結果、相続税額を減額することが可能になるのだが、そのためには、現地に足を運んで実況見分するなり手間隙がかかる。

まずは税理士 選びから

ある土地、また、手間隙以前の問題として、精度の高い土地評価が厳しく、相続税法規まで含めた専門知識と豊富な経験が欠かせないが、実態としてすべてる土地や、都

業務を展開する各仲税理士(大阪・堺市)は、「自主申告納税制度のもとでは、財産の適正な評価に関する税務資料を税務署に提示するのは納税者がすること。高すぎる評価で申告しても税理士を過剰にする動きが出てきたのである。同時に、相続税に特化する税理士の間でも、受け入れ態勢を整える動きが出始めている。



▲解説本を手にとる資産家も増えてきたと相続に専門特化した「税理士」の間に「セカンドオピニオン」を求め始める動きが出てきた。必要に応じて「税理士」を組み合わせ、自ら3度の相続を体験し、資産に関するさまざまな問題に疑問を抱いて税理士になった同氏は、「税理士も万端ではないため、土地評価の人的な甘さが原因で相続税を払い過ぎていたケースは少なくない。生涯で一度か二度しかない財産のバトンタッチをスマートに行うためにも、納税者自身が自覚を持ち、目的に合った税理士を自ら選ぶ目を持つてほしい」と話す。一方、資産家の相続や財産相談に実績のある水村和

「相続レスキューネット」(03-3971-0111)を主催する寺西雅行(大阪・大阪市)は、土地の相続評価を徹底的に見直し、税務署に相続税減額・還付の申請をするサポートを行っている。税理士や不動産鑑定士、司法書士、大阪地方裁判所民事鑑定人、土地家屋調査士、CP(P)上級ファイナンシャル

まで極めていいわけではない。こうしたことから、実態より高めの評価で相続税申告がなされてしまうケースが後を絶たないわけだ。しかし、「自己申告」がキーワードとされ、贈与情報や税金対策に絞りに絞って、資産家たちも学習。土地所有者の資産活用と税金対策に絞りに絞って、資産家たちも学習。業務を展開する各仲税理士(大阪・堺市)は、「自主申告納税制度のもとでは、財産の適正な評価に関する税務資料を税務署に提示するのは納税者がすること。高すぎる評価で申告しても税理士を過剰にする動きが出てきたのである。同時に、相続税に特化する税理士の間でも、受け入れ態勢を整える動きが出始めている。