

事例に学ぶ! 相続税評価のポイント

スーパーの敷地評価見直しで約3000万円の相続税還付に成功

税理士 中田真希子

今回はズバリ! 『相続税の更正の請求』です。面積の広い土地の評価を見直して、最終的に約3000万円もの相続税が還付されたケースです。

面積の広い土地は、相続税の財産評価において「広大地評価」という評価手法を適用することで、大幅に評価額を下げるができます。しかし、税務署も甘くはなく、面積の広い土地であれば、全て適用できる訳ではありません。

「広大地評価」を適用するためには、様々な要件をクリアする必要があります。実務上この適用要件は判断が分かれる場合が多く、申告時に税務署との駆け引きが生じることもしばしばです。そのため、経験とノウハウが無ければ、税務署に言われるがままになってしまうがちです。

今回は、そんな「広大地評価」で税務署と意見が分かれたが、結果的に粘り勝ちを収めたケースをご紹介します。

上田様(仮名)はお父様が亡くなった際の相続税申告を顧問税理士に任せており、特に相続税評価に疑問を持ったことはありませんでした。ところが、友人から税理士しだいで土地評価額が大

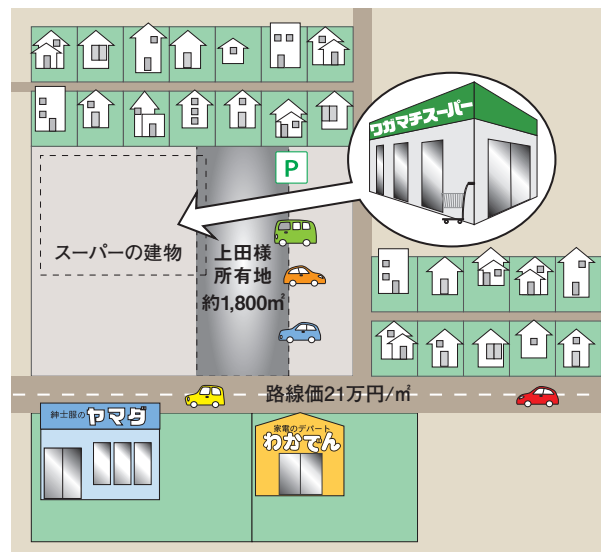


きく変わるといふ話を聞き、セカンドオピニオンを受けてみようと思ったのが、依頼のきっかけです。上田様の相続税申告書を見ますと、概ね適正な評価となっていました。唯一スーパーマーケットに賃貸している約1800㎡の土地については、「広大地評価」を適用して評価するのが妥当ではないかと思われました。

そこで、入念な現地調査と役所調査に基づいて不動産評価意見書をまとめ、「相続税の更正の請求」を行いました。易には引き下がりがありません。しかし、何度もやり取りを行い、根気良く交渉を行った結果、ついに請求通り減額が認められることとなったのです。

その結果、当初の申告の際には約2億6300万円だった当該土地を含む相続税評価額が、約1億5800万円に減額され、税額ベースで約3000万円もの相続税が還付されることになりました。これには、上田様も大変に驚かれ、非常に喜んで下さいました。

このように、面積の広い土地をお持ちの方は、土地評価の専門家のセカン



ドオピニオンを受けることで、大きな利益を得られる可能性があります。様々な専門家が所属する日本SFP協会に一度相談してみてもいいかがでしょうか。とくに土地の評価を大幅に下げることにご興味がある方は、是非お問い合わせください。



なかたまきこ 遺言作成や相続税関連業務を数多く経験し、現在に至る。不動産オーナーの税務申告を得意とし、相続税申告・生前対策・遺言サポート・コンサルティング等に携わる。フジ相続税理士法人所属税理士。

※一般社団法人日本SFP協会について

クライアントの資産を守るため、金融・不動産知識をつけた各法律のスペシャリスト(弁護士、税理士等)が加盟・登録する団体。http://sfp.or.jp/ 問合せ info@sfp.or.jp