

相続するなら現金より 土地が得って本当？

平成 29 年 7 月作成



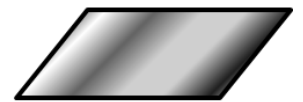
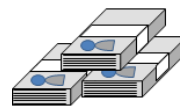
よく「同じ金額なら現金を相続するより土地（不動産）で相続するほうが相続税で得をする」という様なことを聞きますね。それはどういうことなのか、そしてそれは本当なのか、今回はそんな話をしてみたいと思います。

まず、**相続税を計算する場合に、土地の評価額は**国税庁が発表する「**路線価図**（一部異なる評価方法あり）」に記載された金額を基に納税者が自ら評価額を計算することになります。そして、この**路線価は通常時価の 8 割程度を目途に決められる**ことになっています。つまり、**時価 1 億円の土地の相続税評価額は概ね 8 千万円前後の評価額になる**ことが多くなります。現金のままでは 1 億円の評価額ですが、土地を買って 1 億円の土地の評価額が 2 千万円下がることにより、仮に**相続税の適用税率を 20% とすると約 400 万円相続税が節税できる**ように見えます。確かに節税はできているように見えますね。

でも、この**400 万円が丸々手元に残るのか？**というところを考えるとそういうわけにはいかないのです。不動産の購入には仲介手数料、不動産取得税、登録免許税その他の経費を要するからです。あくまで概算ですが、どれくらいの費用が必要かを見てみたいと思います。

まず、不動産を購入することになると、通常不動産業者への**仲介手数料**が発生します。1 億円の物件だと 330 万円にもなります。更に見込みですが、固定資産税評価額が 7 千万円とした場合、**登録免許税約 140 万円、不動産取得税約 210 万円**その外に**固定資産税の清算金**や、**その他の経費**も発生します。これらの合計だけでも**ざっと 680 万円**にもなるのです！**既に節税した相続税を 280 万円も経費が上回ります**。更に土地の相続登記をするときに 30 万円程度の登録免許税も必要になります。そのうえ保有している限り毎年約 120 万円程度（土地を更地で保有している場合）の固定資産税が発生します。そして、**この土地を売却しようとした場合、仮に購入価格と同じ 1 億円で売却できたとしたら購入時と同額の仲介手数料が発生**します。

現金より土地を相続するほうが得って？



そう考えると適用税率が 55%、つまり相続税の最高税率で相続税が課税されるような人であっても、**節税効果よりも必要経費のほうが上回ってしまう**ことになります。しかも、不動産は現金・預金とは異なり、その評価額が変動します。もしも**将来不動産が値下がりしてしまえばその分も損が膨らんでしまう**ことになるのです。もっとも値上がりすることも考えられますが、値上がりした場合にはその値上がり益の部分に所得税が課税されてしまいます。

とは言え、小規模宅地の特例を使える場合等、その他の要件も併せて検討する必要がありますが、コラム No. 058～No. 061 でも書いた通り、法律なんていつ変わるかわからないものです。こう考えると、「同じ金額なら現金を相続するより土地（不動産）で相続するほうが相続税で得をする」からと、元々持っている土地ならまだしも、節税対策のためだけに土地を購入するのはどう考えても得策ではないと思うのですが、いかがでしょうか？