

不動産鑑定評価による節税の可能性

I 個人間の相続・遺贈・贈与

相続、遺贈又は贈与により取得した不動産の評価は税務上、財産評価基本通達(以下、通達)が原則になるかと存じますが、不動産を評価する方法は、通達以外に不動産鑑定評価基準による不動産鑑定評価(以下、鑑定)があります。通達による評価は精度が高く、簡易でコストもかかりませんが、場合によっては鑑定を活用した方が、節税効果を発揮する場合がございます。

財産評価基本通達	不動産鑑定評価
× 評価方法が一律のため、評価額は固定的で誰がいつ評価をしても同じ額になります。	○ 不動産の時価は固定的なものではなく、市場のニーズ、時間の経過により常に変化しています。鑑定は経済状況等を時価に適切に反映させます。
○ 路線価は地価公示価格の8割の水準で設定されています。また、特定居住用宅地の特例等により、評価額は実際の取引相場よりも割安な水準となります。	× 戸建住宅や小規模な土地の場合、通達による評価額は鑑定による時価よりも一般的に低くなります。
× 通達に項目がない事項(高低差、隣に墓地がある、日照が劣る等)は評価額に考慮されません。全ての減価要因が反映されないため、場合によっては時価より高く評価される可能性があります。	○ 必ずしも低くなるわけではありませんが、場合によっては通達による評価額より低くなる可能性があります。
× 実際の需要があるかないかに関わらず、個別不動産の市場性は考慮されません。	○ 売れる可能性が低い不動産については、土地建物一体としての価格から、さらに市場性が劣ることによる減価額を考慮します。
○ 広大地に該当する場合、評価額の最大35%まで減価が認められます。	× 広大地評価以上の減価は困難です。
× 面積が大きく、広大地に該当しない土地の場合、市場性の考慮がないため、評価額が非常に高くなります。	○ 広大地に該当しない場合でも、面積が大きく、総額がかさむことによる市場性の減価を考慮することができます。
○ 全て納税者が行えば、評価のコストはかかりません。	× 鑑定評価額により異なりますが、評価のコストは割高になります。
× 時価が通達による評価額を下回る場合、節税効果の可能性は期待できません。	○ 鑑定による時価が通達による評価額を下回る場合、コスト以上の節税効果を期待できます。

II 個人と法人間の低額譲渡等

個人(役員)と法人間の贈与や売買、あるいは個人間(親族間等)の売買は、通常取引価額に相当する金額(時価)によって不動産を評価することとなっています。低額譲渡と思われる取引であっても、実際には時価とそれほど変わらない場合がございます(当然、逆の高い場合もあり得ます)。鑑定による時価評価が認められれば、本来必要とならない役員賞与や受贈益、売却益による税負担を軽減できる可能性がございます。

路線価や固定資産評価額、帳簿価格は通常取引価額(時価)と性格が異なります。不動産の評価に関しては一度、不動産鑑定士にご相談ください。