

Q1 (医療法人に賃貸している診療所の相続評価)

医療法人成りの際設立をできるだけ容易にするため、診療所の建物及びその敷地は出資せず個人から法人への賃貸としましたが、将来後継者である息子に相続となった場合、その土地、建物はどのように評価されますか。

A

ポイント

- (1) 診療所の建物は固定資産税評価額から借家権割合を控除して評価され、敷地は路線価等による自用地価額から借地権割合に借家権割合を乗じた割合を控除して評価されます。
- (2) 敷地について小規模宅地等の特例を適用した場合の相続税の課税価格は、特定同族会社事業用宅地等に該当する場合400㎡まで80%減額となります。

1. 医療法人に賃貸している診療所の建物及びその敷地の評価

医療法人の設立に当たり、院長個人の診療所の建物及びその敷地を医療法人に現物出資せず診療所建物を医療法人に賃貸しますと、建物は「貸家」として借家権割合を差し引いて評価され、土地は「貸家建付地」となり更地の相続税評価額より下がるため、結果として相続税対策になります。

(1) 貸家となる診療所の評価

家屋の評価は、固定資産税評価額により評価されますが、医療法人に賃貸している診療所の建物は貸家になり、貸家の価額はおおむね30%の借家権割合(地域により異なります。)を差し引いて評価されます。

$$\boxed{\text{固定資産税評価額}} \times (1 - \boxed{\text{借家権割合}} \times \boxed{\text{賃貸割合}}) = \boxed{\text{評価額}}$$

(注)借家権割合は、各国税局ごとに定められており、例えば東京国税局管内については30%となっています。

(2) 貸家建付地となる敷地の評価

宅地の評価については、まず路線価(又は固定資産税評価額×倍率)をもとに自用地価額を求めます。診療所を医療法人に賃貸した場合、土地も個人で使用することができなくなりますので、医療法人の使用により土地の利用が制限される割合を差し引いて土地を評価するのが貸家建付地の評価減で、借地権割合に借家権割合を乗じた割合を控除して計算します。

$$\boxed{\text{自用地価額}} \times (1 - \boxed{\text{借地権割合}} \times \boxed{\text{借家権割合}} \times \boxed{\text{賃貸割合}}) = \boxed{\text{評価額}}$$

(注) 借地権割合は路線価図又は評価倍率表に掲載されています。

路線価図・・・図の中に記号が記載され、図の上部に記号別の借地権割合が記載されています(A:90%、B:80%、C:70%、D:60%、E:50%、F:40%、G:30%)。

評価倍率表・・・表の中に借地権割合の欄があり、そこに記載されています。

(3) 評価計算事例

理事長個人が医療法人に賃貸している診療所の建物の相続税評価額（固定資産税評価額）が2,000万円、その敷地400㎡の更地としての相続税評価額が6,000万円である場合の評価額を計算してみましょう。借地権割合60%、借家権割合30%とします。

	医療法人に診療所を賃貸している場合	個人経営の場合
建物の評価	(固定資産税評価額) (借家権割合) 2,000万円 × (1 - 30%) = 1,400万円	2,000万円
土地の評価	(自用地価額) (借地権割合)(借家権割合) 6,000万円 × (1 - 60% × 30%) = 4,920万円	6,000万円
評価額合計	1,400万円 + 4,920万円 = 6,320万円	8,000万円

診療所の建物は、30%の借家権割合を差し引いて評価され、2,000万円から1,400万円に、600万円の減額となり、また、診療所の敷地は、借地権割合に借家権割合を乗じた割合18%を自用地価額から控除して評価され、6,000万円から4,920万円に、1,080万円の評価減となっています。よって、法人化しない場合と比較すると診療所と敷地の評価減少額合計は、1,680万円となります。

2. 後継者が診療所の敷地を相続して小規模宅地等の特例を適用した場合の相続税の課税価格

(1) 「小規模宅地等についての相続税の課税価格の計算の特例」の要旨

相続人が相続によって取得した財産のうち、被相続人の事業の用に供されていた宅地で建物の敷地の用に供されているものがある場合には、小規模宅地等の「特定同族会社事業用宅地等」に該当する場合は400㎡までの部分について相続税の課税価格に算入すべき価額は、その宅地等の価額に20%の割合を乗じて計算した金額とされます。

(2) 特定同族会社事業用宅地等とは

特定同族会社事業用宅地等とは、相続開始直前から相続税の申告期限までにおいて次の要件に該当する法人の事業（不動産貸付業等を除く。）の用に供されていた宅地等で、その宅地等の取得者のうちに次の要件のすべてに該当する被相続人の親族がいるものをいいます。

法人の要件

相続開始直前において、被相続人及びその親族等が有する出資が50%を超える法人であること。

取得者の要件

法人役員要件 相続税の申告期限において、上記法人の役員であること。

保有継続の要件 その宅地を相続税の申告期限まで保有していること。

特定同族会社の事業の用に供されていた宅地等の範囲

被相続人の建物があり特定同族会社がその建物を相当の対価を支払い継続的に借りて事業（不動産貸付業等を除く。）を行っている場合。

(3) 小規模宅地等の特例を適用した敷地の相続税の課税価格

1. の(3)の評価計算事例で後継者が相続した診療所の敷地について、小規模宅地等の特例を適用した場合、敷地の相続税の課税価格は984万円になります。

$$4,920万円 \times 20\% = 984万円$$

損害保険料控除	居住用の家屋、動産などに掛けた火災保険料、傷害保険料、医療費用保険料など	最高 1.5 万円	最高 1 万円
寄付金控除	特定寄付金を支払ったとき。ただし、住民税では、自治体、共同募金などに限る	(特定寄付金の支払額) (所得の 30%)	いずれか少ない額 10 万円
障害者控除	本人、控除対象配偶者、扶養親族が障害者であるとき	1 人につき 2.7 万円 特別障害者 4.0 万円	2.6 万円 3.0 万円
寡婦控除	夫と死別・離婚して扶養親族のある人。又は夫と死別し、所得が 500 万円以下の人	2.7 万円	2.6 万円
	所得が 500 万円以下で子を扶養している人	3.5 万円	3.0 万円
寡夫控除	妻と死別・離婚して生計を一にする子があり、かつ所得が 500 万円以下の人	2.7 万円	2.6 万円
勤労学生控除	本人が勤労学生で所得が一定額以下の人	2.7 万円	2.6 万円
配偶者控除	配偶者の所得が一定金額以下のとき(控除対象配偶者があるとき) (70 歳以上...昭和 11.1.1 以前生れ)	一般控除対象配偶者 3.8 万円 " (同居特別障害者) 7.3 万円 老人控除対象配偶者(70 歳以上) 4.8 万円 " (同居特別障害者) 8.3 万円	3.3 万円 5.6 万円 3.8 万円 6.1 万円
配偶者特別控除	配偶者の所得が一定金額以下のとき(控除対象配偶者を除く)	最高 3.8 万円	最高 3.3 万円
扶養控除	親族の所得が一定金額以下のとき (16 歳以上 23 歳未満...昭和 58.1.2 から平成 2.1.1 まで生まれ) (70 以上...昭和 11.1.1 以前生まれ)	一般扶養親族 3.8 万円 " (同居特別障害者) 7.3 万円 特定扶養親族(年齢 16 歳以上 23 歳未満) 6.3 万円 " (同居特別障害者) 9.8 万円 老人扶養親族(70 歳以上) 4.8 万円 " (同居特別障害者) 8.3 万円 同居老親(70 歳以上) 5.8 万円 " (同居特別障害者) 9.3 万円	3.3 万円 5.6 万円 4.5 万円 6.8 万円 3.8 万円 6.1 万円 4.5 万円 6.8 万円
基礎控除	本人の控除	3.8 万円	3.3 万円

今年の変更点 高齢者控除 50 万円が廃止されました。 寄付金控除限度額が拡大されました(所得の 25% 30%)。 国民年金の社会保険料控除を適用する場合には、確定申告において、保険料の支払証明書の添付が義務づけられました。

サラリーマンの場合、雑損控除、医療費控除、寄付金控除の適用を受けるためには、確定申告をしなければなりません。