土地評価しだいで
これだけ差が出る!
相続税
特別編

複雑な土地評価をプロが見直し納付した相続税が満額還付!

2016年にお母様の相続が発生し、相続税を納付した名古屋市在住のYさん。フジ総合グループの担当者より、納めすぎた相続税が還付される可能性があることを聞く。迷いがありつつも依頼すると、満額還付という想定外の嬉しい結果が待っていた。

Yさん
愛知県名古屋市在住。
賃貸経営歴30年のベテラン大家さん。
もともと高校の教師や財務関係のお仕事をされていたこともあり、財務・会計に精通している。

相続税還付の可能性、悩んだものの依頼を決意

愛知県名古屋市在住のYさん。岡崎市内に賃貸物件を複数棟所有し、賃貸経営歴は30年になる。2016年にお母様の相続が発生し、ご実家のある岡崎市の土地・建物をYさんが相続した。

「父の時は相当額の相続税を納めたのですが、母の相続はそれほど大きな額でもありませんでした。税理士に相談しながら無事納税し、私の中では完結したことでした」と当時を振り返るYさん。

そんな時にフジ総合グループ(フジ相続税理士法人/株式会社フジ総合鑑定)の武山さんから、相続税の申告期限から5年以内であれば、納め過ぎた相続税が還付される可能性があることを聞いたYさん。この時すでにお母様の相続から4年が経過していた。

「納めた相続税はそれほど高額ではなかったですし、還付されるほどもないと思いました。また、成功報酬ということでしたので、もしお渡しできたとしても少額ですから。それならかえって申し訳ないと思っていました。いろいろと手間もかかりそうだなという気持ちもありましたね。とはいえ、5年以内という期限までギリギリのタイミングで、調査や手続きに少し時間がかかるということでしたので、一度話を聞いて考えてみることにしました」(Yさん)

フジ総合グループは創業以来29年間で5200件以上の相続税還付実績があり、累計還付額は270億円に上る。これまでの豊富な実績をもとに、武山さんは丁寧に説明を重ねた。

「Y様の気さくな人柄に触れ、このご縁を大切に、少しでもY様のお役に立ちたいと思いました。Y様のご不安やご懸念を解消して安心してお任せいただけるよう、ひとつずつお話をしていきました」(武山さん)

武山さんの説明を受け、Yさんの気持ちにも変化が現れた。

「もし相続税が戻らなかった場合でも手数料や調査費用などの費用は一切発生しないと聞いて、やるだけやってみても良いかも、と思い始めました。ただお願いするとなると、相続に関する書類一式をお預けすることになるので、本当に信頼できる会社なのかどうか気になるところでした。時間をかけてしっかりとしたご説明をいただけたことで納得できましたし、何より武山さんの熱意と丁寧な対応に〝この人なら大丈夫〟と、お願いすることを決めました」(Yさん)

広大地評価適用の滅多にない満額還付に

相続税申告に関わる書類一式を預かった武山さんは、社内に持ち帰り精査を開始した。

相続財産評価の見直しは、相続開始日に遡って行われる。Yさんが相続した160坪の土地はすでに売却されていたが、該当の土地は売却後、3区画に分譲されていることが判明。区画のエリア内に公道があることから、評価額を最大で65%減額することができる『広大地評価※』の適用要件に該当している可能性があることがわかった。

「土地評価の専門家である不動産鑑定士の視点から適正な評価額を再検討することで、当初とは異なる評価額が算出される可能性があります。弊社には豊富な実績とノウハウがあり、さらに不動産鑑定士と相続税専門の税理士が連携することで、多面的な見直しが可能となるのです」(武山さん)

フジ総合グループにより税務署への更正の請求が完了した3カ月後、フジ総合グループに届いた書類には、相続税額「0円」の記載が。結果は満額還付だった。武山さんも、この結果には驚きを隠せなかった。

「満額還付のケースはとてもめずらしく、私が担当した案件では初めてのことでした」と武山さん。Yさんも「とても嬉しかったですね。父の相続の時にも武山さんに会っていれば良かった、と心の底から思いました」と語る。

「武山さんは逐一、細かな状況説明をしてくれましたし、不安なことがあって電話をするとすぐに自宅まで来てくれました。その誠実な人柄にも信頼感が増していきましたね。今回のことを通じて、一つの土地でも、様々な見方や考え方があるということを教えていただき、私自身の勉強にもなりました。フジ総合グループの皆さんはとても真摯で、プロフェッショナルな方々です。これからもこのご縁を大切に、色々相談していきたいと思います」

Yさん(左)と担当の武山さん(フジ総合グループ名古屋事務所)「武山さんを始め、フジ総合グループの皆さんは専門性が高く信用のおける方ばかりで。これからも長くお付き合いを続けていきたいですね」

〝同じような状況の方がいたら自信を持ってフジ総合グループを紹介したいです〟

※広大地評価…相続した土地が、その地域での標準的な宅地の面積より著しく面積が広大で、一定の要件を満たして「広大地」と認められると、土地の評価額が最大で65%下がる。この広大地評価は2017年で廃止されたが、2017年12月31日までに発生した相続には適用される。

適正な相続税申告とは

不動産オーナーの相続税は納め過ぎになりやすいのをご存じですか? 相続専門税理士・不動産鑑定士が十分な調査のもと適正な土地評価を行うことで納めすぎない相続税申告を行います。相続開始後5年10カ月以内の「相続税還付手続き」も受付中。

フジ総合グループとは

相続専門税理士と不動産鑑定士の観点から、適正な土地評価による相続税の節税を図る事務所。29年間で7,700件以上の相続税申告・減額・還付業務の実績を誇る。相続税申告、相続税還付手続きのほか、生前の相続対策コンサルティングなども行う。初回相談無料。

お気軽にお問い合わせください

詳しい資料をお送りします

納税後でもできる節税対策を漫画でご紹介。「10人に7人が納め過ぎ」という相続税の実態とは?

0120-94-6121

「オーナーズ・スタイルを見た」とお伝えください。

フジ相続税理士法人/株式会社フジ総合鑑定【フジ総合グループ】

愛知県名古屋市中区栄1-2-7
名古屋東宝ビル5階
[受付] 9:00〜18:00
[定休日] 土曜・日曜・祝日(面談は応相談)
[対象エリア] 全国

フジ総合グループ 検索

[問い合わせができる項目] 資料請求 無料相談 見積もり 資料請求・無料相談・見積もりの仕方は7ページをご覧ください。同梱のパンフレットもあわせてご覧ください。

取材・文、撮影/アトリエあふろ(真下 智子、糠沢 武敏)