第3回「相続税対策の事例研究Ⅰ」レポート

上越資産形成倶楽部

平成20年10月9日　上越市市民プラザ
主催：株式会社 阿部建設　コンサルティング事業部
TEL 本社：0257-23-4173　支店：025-543-4548

不動産コンサルタント **松葉 民樹** 氏

1958年生まれ、京都府出身・中央大学卒業
資産形成コンサルタンツ／㈱オープンハウス 代表取締役／㈱オープンハウス建築設計事務所所長／㈱コールドウエルバンカーアフリエイツジャパン 取締役副社長

相続対策とは

相続の対策には4つある。

1. 節税対策
2. 納税対策
3. 遺産分割対策
4. 近隣トラブルの防止対策

長男が「節税対策」でアパートを立てた後、次男と三男も「節税対策」で同じ敷地に家を建てた。しかし、「納税対策」を考えていなかったために相続税を払うために売る土地が無くて、困ったケースがあった。

今は、相続税も物納が受理されにくい時代である。当局も物納させないために、不動産の評価を低く設定する。こんな時代だから「納税対策」が必要なのである。

納税額をある程度抑えることは可能だが、要はその税金をどうやって払うのか？を考えることが「納税対策」である。

ケーススタディー（問題編）

茨城と埼玉2ヶ所で不動産を持つ家族の事例である。

長男は茨城で養鶏農家を営み、次男は埼玉で父親と暮らしていた。

父親が二年前に病気で倒れたことをきっかけに、父親の相続案により評価した結果、茨城の長男の相続税に対し、評価額の高い埼玉の次男の相続税が、5倍の一億8000万円の額になった。

当事者全員で話し合いを持ったところ、長男は何とか払える目処はあったが、次男は土地を売却しなければ払える額ではなかった。

茨城の土地は、鶏がいるため売ることができず、埼玉の土地を処分して当てるしかないものの、農地と自宅以外の売れる土地は区画整理されたばかりの造成地で、売っても税金には不足する。

自宅の土地を一部売るしかないように思われた難しいケースであった。解決案は後ほど述べる。

相続税対策とは

基礎控除分を増やす方法のひとつが、養子縁組である。法定相続人一人で1000万円控除される。民法では養子は何人でもいいが、税法上は実子がいる場合は、養子は一人分しか認められない。

相続税も累進課税であるから、税額が違えば税率が異なり、税金が大きく違ってくる場合があるから注意すべきである。

負債にも、良い借金と悪い借金がある。悪い借金とは、住宅ローンや自動車ローンなど税引き後の所得で払う借金であり、残すべきではない。アパートローンなど、金利が経費にできて、家賃収入が返済額を上回っている場合などは、残してもいい良い借金である。

日本人は「貯蓄が美徳、借金は罪悪」という観念が強いうえ、税法の知識を知らないため、良い借金と悪い借金の区別がついていない人が多い。

税金を減らすには、財産の評価を下げる。自宅の土地の一部に駐車場や畑を作ると評価の方法が異なり、評価が下がることがある。

もうひとつの方法は、生前に贈与するか、事前に売却することである。事前に売却した現金で、評価減の大きい土地の購入など節税対策や生命保険の加入など、納税対策に活用することである。

土地で生前贈与するより、現金贈与のほうが税金が少なくて済む。僅かでも税金を納めるようにするか、贈与は契約行為であるから、贈与契約書を作成するのは有効である。契約行為のできない小さな子供の銀行口座に現金を振り込むのは、隠し預金であり、贈与とは認められないことに注意したい。

既に贈与したものについては、贈与確認書を作成する方法がある。

ケーススタディー（解決編）

先のケースは、埼玉の土地2ヶ所の事前売却でクリアできるという提案をした。

僅かな金額で、貸し駐車所をしていた土地の隣りで分譲住宅をしていたのに便乗して、宅地販売をすることにした。

農地と宅地では、評価額が大きく異なる。駐車場にするなど目先の勘定だけで、莫大な相続税がかかってしまうことがある。

インフラの整備されていない土地（素地）で売っても高く売れない。ここでJV（共同企業体）を考えた。不動産業者と工務店と組んで、宅地の値段で売る方法で解決できたのである。

同時に次男の住宅を貸家にすることで評価を下げ、売却したお金で生命保険に入った。さらに別の土地に賃貸マンションを借り入れで建てることを組み合わせて、総合的な相続税対策とした。

知ると知らないとでは、結果は大きく違うことになった典型的な事例であった。

セミナーの詳細を録画したDVDを無料貸出しいたします。お気軽にお申出下さい。