

土地家屋調査士が明かす 土地活用のお秘策 Part 2

TUK会幹事
和田清人氏



〈プロフィール〉

昭和41年1月26日大阪市生まれ。昭和63年近畿大学理工学部卒業後、制御機器メーカー勤務を経て、平成14年和田清人測量登記事務所を開設。土地家屋調査士業務だけでなく、相続専門FPとして、遺産分割や相続税対策のアドバイスも行う。土地家屋調査士・測量士・AFP・宅地建物取引主任者・マンション管理士

第1回・不動産オーナーのための相続対策

資産と収入を分散し 納税資金対策を

はじめに

不動産オーナーの特長は、「特定の人に資産と収入が集中」しているという事です。そして財産の大半が不動産である(＝手元現金が少ない)ため、相続税の納税が困難になるケースが少なくありません。そのため、節税よりも納税資金対策が重要になります。対策のポイントは、「資産と収入の分散」です。今回は、皆様もよくご存じの、不動産管理会社の活用・贈与・生命保険などを有機的に組み合わせることで、簡単に行える相続対策をご説明します。

優良法人に育ち、株価が上昇します。そのため、推定相続人が出資をすると、相続財産が膨らんでいくこととなります。したがって、推定被相続人やその配偶者ではなく、子や孫など相続が当分発生しない人が出資する方がよいでしょう。

2. 土地貸借における注意
同族間の借地権設定

貸宅地の物納は相続税評価が高い

は、権利金の授受も、立退き料の支払いも行わないのが一般的です。そこで、借地権の認定課税を回避するために「土地の無償返還に関する届出書」を提出します。有利な貸借関係のひとつは、「通常の地代」による賃貸借とし、「土地の無償返還に関する届出書」を提出することです。これにより、その敷地の相続税評価額は自用地評価額の80%相当額になります。

3. アパート建築の名義
アパート・マンションを建築する場合、名義を誰にするかは重要なポイントです。建築資金とし

1. 生前贈与(暦年贈与)
1. 生前贈与(暦年贈与)

2. 資産の分散
1. 生前贈与(暦年贈与)

① 収入の分散

1. 不動産管理会社
所得税や相続税対策に不動産管理会社を設立することがありますが、税務の知識不足や誤解から、うまく活用できていないことが多いようです。相続税対策を主目的とする場合、不動産管理会社に収益不動産を所有させます。個人の収入を分散させるこの会社は、将来、

2. 消費税の還付
要件を満たせば、賃貸マンション等を建築・取得した時の消費税の還付を受けることができます。詳しくはお

3. 納税資金対策
相続財産と相続人所有の金融資産(現預金・生命保険・上場有価証券等)

生活のための財産 などを優先して相続

1. 生命保険と生前贈与との組み合わせ
終身保険の定期払いに加入すれば、確実に死亡保険金を相続税の納税資金に充てることができる。つまり、支払い保険料は相続税の分割前払いと考えることができ、生命保険金を相続税の納税資金に充てる場合、親が保険料相当額の現金の贈与を行い、子がその現金で親を被保険者とする生命保険契約を締結すれば、相続税の節税と納税資金対策を同時に進行させることができます。この場合の死亡

2. 貸宅地の物納と遺産整理
貸宅地はほとんどの場合、処分可能価格より相続税評価額の方が高いのが一般的です。これは、貸宅地の相続税評価額を、更地(自用地)の評価額から借地権価格を控除して求めるためです。仮に貸宅地だけを処分しようとする、到底まともな価格では処分できません。また一般的には投資利回りが著しく低く、かつ借地権の返還も期待

よう注意が必要です。また時価と相続税評価額との差がなくあまり効率的な贈与とはいえません。【自社株】取引相場のな

3. 遺産分割の工夫
二次相続も考慮すると、配偶者は、相続税評価額が下落するであろう財産や現預金など消費される財産、日々の生活のための財産などを優先して相続すべきと考えます。そして、子が不動産を中心相続すれば、物納による不良財産の整理が期待できます。将来の収益が見込めない財産を処分し、高い収益が見込める財産を残すようにすることが真の相続対策と考えます。

「TUK会とは?」
TUK会は、土地の有効活用や相続問題についての悩みを解消するための良きアドバイザーとして、積極的に活動する土地家屋調査士の集まりです。土地資産所有者である皆様の立場に立って、皆様に心から喜んでいただくための提案ができるよう、土地資産の有効活用に関する研究会を毎月開催し、自己研鑽に努めています。土地のことなら、TUK会会員にお気軽にご相談ください。

1人当たり年間20万円ですみます。相続税申告者の8割が、正味財産3億円以下です。上記の贈

て調達した借入金は家賃収入で返済していくため、相続税の節税効果は段階的に縮減していきます。相続発生がかなり先になる場合には、法人による建築も検討する方がよいでしょう。

1人当たり年間20万円ですみます(贈与税は、1人当たり年間20万円ですみます)。相続税申告者の8割が、正味財産3億円以下です。上記の贈

19888

TUK会事務局連絡先 06-6266

19888