

URBAN-REPORT

<http://www.urbankk.co.jp>

発行人 (株)アーバン企画開発 三戸部 啓之

～ 相続対策について ～

業務の関係上皆様の相続について色々な相談を受けます。相続税対策はどうしたらよいのか、土地や建物を購入したほうが良いのか？事前に売却したほうが良いのか？建物を建てたほうがよいのか？等のご質問を受けます。まず私が皆様にお伝えしている事は（当たり前的事かもしれませんが）資産がどれく



らいあるのか？どれくらい税金がかかるのかを理解・把握する事から始めて下さいという事です。勿論その為には、税理士や不動産鑑定士へ相談する事が必要になります。鑑定士や税理士に財産の評価をしてもらい、予想される税額を把握し、方向性を決めなければいけないからです。最近ではハウスメーカーさんでも相続シミュレーションを行っているところもありますが、当社は不動産鑑定士・不動産コンサルタント・ファイナンシャルプランナー・相続支援コン

サルタントが在籍しております、また提携税理士や弁護士もおりますので、連携を取りながら現在考えられる最善の方法をご提案できます。是非ご相談下さい。

では実際の税金対策は何をすればよいのか考えますと、それぞれの資産内容によって異なりますし、メリットやデメリットがあります。いくつかの対策方法としてお話いたします。

- ◆ 現金が多い場合は贈与税を払って次の代に現金を残すことができ、贈与税を払っているので相続税はかかりません。但し、計画性がないと個人の生活費や税金支払い分が間に合わなくなります。また偏った配分ですと後にもめる可能性もあります。
- ◆ 養子縁組は相続税の基礎控除、生命保険の非課税枠、死亡退職金の非課税枠が増えますが、孫を養子縁組にすると相続税が20%増えます。但し、養子縁組の人数は税務上の制限があり養子縁組を何人組んでも、実子がいる場合で1人、いない場合で2人までしか優遇されません。
- ◆ 法人の設立は本人への役員報酬や必要経費になる項目が増えます、社会保険への加入も出来ます。家賃収入を法人経由する事で給与として支払うことが出来、生前贈与の効果があります。デメリットは法人設立や社会保険の経費や事務の負担が増える事、また相続の方法によっては、引継ぎ手がない場合や株主の構成・人数によりますが経営権が分散することもあります。
- ◆ 保険加入に関しては、死亡保険金は相続税の対象ですが、500万円×法定相続人の数だけ非課税枠が認められているので、現金で受け取るより税額が減少になります。
デメリットは生命保険の契約者と被保険者、受取人が異なると死亡保険金にかかる税金が違ってくるので注意が必要です。そして申込み時の制限が多くあります。
- ◆ 空き地や駐車場があり、建物を建てる場合は、土地と建物の相続税評価（貸家建付地）が下がります。又、借り入れを起こす事で相続財産から差し引き出来ます。但し、十分な事業計画を立てないと、空室の問題や手残りの現金がなくなり借金だけが残る場合もあります。又、売却時は現金で残りますが、別途税金がかかる場合がありますし、売却をしない場合は複数人での共有持分になる可能性があり、共有持分になると売却時の手間や共有者の承諾等手間がかかる可能性が残ります。

平成27年1月1日付で相続税の改正があり、相続税の基礎控除額が大幅に変わりました。

旧法ですと $5000万円 + (1000万円 \times \text{法定相続人の人数})$ でしたが、

改正後 $\Rightarrow 3000万円 + (600万円 \times \text{法定相続人の人数})$ に変更になりました。

例で上げますと、相続人が配偶者と子供二人で三人の場合、今までは控除額が8000万円以上で課税対象だったのが、4800万円以上の財産がある場合は課税対象になります。

旧法では人口全体の4%の人が相続税を支払うと言われてきましたが、今回の改正で6%が対象になるのではとされています。

◎ 遺産に係る基礎控除額が引き下げられます

【改正前】	【改正後】
$5,000万円 + (1,000万円 \times \text{法定相続人の数})$	$3,000万円 + (600万円 \times \text{法定相続人の数})$

相続もしくは相続税という言葉を知ると、金持ち・土地持ちの人しか関係ないと思われてきましたが、今回の改正では首都圏では戸建てを持っていると相続税がかかると言われるようになりました。そして相続は誰にでも当てはまる事なのです。嫌な話ですが、親や配偶者等の不幸があれば、誰でも相続は発生するのです。勿論税金がかからず、法定相続人同士の揉め事もなく円満に引き継ぐ事が出来た場合には関係ありません。相続税の税率も旧法では1億～3億までが40%、3億を超えると50%だったものが、改正後は2億円超えの場合45%、6億円超えの場合55%に引きあがりました。何も対策をしなければ、約半分の資産が税金として支払いをしなければいけないのです。

◎ 最高税率の引き上げなど税率構造が変わります

各法定相続人の取得金額	【改正前】	税率	【改正後】	税率
～ 1,000万円以下		10%		10%
1,000万円超 ～ 3,000万円以下		15%		15%
3,000万円超 ～ 5,000万円以下		20%		20%
5,000万円超 ～ 1億円以下		30%		30%
1億円超 ～ 2億円以下		40%		40%
2億円超 ～ 3億円以下				45%
3億円超 ～ 6億円以下				50%
6億円超 ～		50%		55%

※ 「各法定相続人の取得金額」とは、課税遺産総額（課税価格の合計額から遺産に係る基礎控除額を控除した金額）を法定相続人の数に算入された相続人が法定相続分に応じて取得したものとした場合の各人の取得金額をいいます。

相続は皆さんに関係する事なのです。

発生してから考えるのではなく、出来る事なら相続が発生する前、生前に相続人全員がいる場所で方向性についてお話をしておいてください。元気なうちになんでそんな事を考え、言わなければいけないのかと、嫌な気持ちがあるかとは思いますが、しかし相続が発生する時とは、その場に被相続人はいなくなり、話し合いには参加出来ないのです。勿論遺言書を用意しておくことも重要です。但し、偏った分割内容ですと、遺留分だとか裁判だとか、相続ではなく争続になりかねません。何故偏った内容なのか、どの財産はどうしてほしい、遺言書どおりにしてほしいなど相続人へ伝えてください。勿論どんな内容でも各相続人が納得出来れば良いのですが、立場条件が違えば意見も違うかもしれません。もし話をする機会がなければ、遺言書にも何故・誰に・何の考えで渡すのか等を記載する事。他にはエンディングノートの活用もお勧めいたします。それも相続の対策のひとつだと思います。