



大口資産家の相続対策！

将来のポケットを数えよう？

不動産経営者も「風林火山」の時代へ(その2)



いよいよ 相続税の増税改正がスタートしました。

相続対策で、一番難しいのは痛みを伴う対策です。

あなたの不動産は、動かざること山の如しですか？

(その1) 巷の噂(相続税を3代納めると、不動産がなくなる。)

先月号で、不動産は動かし難いことを、贈与税・登録免許税・不動産取得税
所得税などの観点から説明しました。

その移転(贈与・売却)し難い結果、不動産が主な財産として相続税を納めます。

祖父から、子(父)へ相続にて移転しても、その後も移転ができずにそのまま保有。

しかし次の相続では、相続人が減ってきて、相続税がさらに増えることになり、

今度は、相続税が納められず売却となります。

特に、相続税の改正(基礎控除の4割減)が大口資産家には、より税負担が多くなり、
対策として、贈与や、売却に注目せざるを得なくなります。

(その2) もう一つの心配事 ポケット不足

最近は、諸般の事情により、後継者が決めづらく

① 後継者の家族構成が確定しないと、独りの後継者(孫)だけへの贈与だけでは
相続対策になりません。

② 別ないい方をすれば、「ポケットが不足になりやすい。」

祖父の相続対策なら、①妻、②子、③孫、④子の妻と4つポケットがあります。

(②と③が複数あれば、ポケットはさらに増えてきます。)

③ 世の中には、さまざまなことがあり、このポケットが減ってくることも考えないと
いけません。

ポケット不足の問題点は、相続税だけでしょうか？

不動産経営にも大きく影響してきます。

(その3) 大口の不動産経営者は、不安を感じます。

不動産経営者の多くは、借入金によって、アパート経営を行なっております。
アパート経営による、相続対策はアパート建築代金と評価額との差額が一番の効果となります。(更地で持つより、アパート経営は相続税が安くなる)
仮に70歳でアパートを建てた方でも、建築後15年以上して存命な方は大変多い。
ご長寿は大変うれしいことですが、当初想定していた、相続対策効果の観点から考えると、少し疑問が生じます。(時の経過により、建築代金と評価額の差額が縮小)
なお、借入金は、長期返済で、多くが元利均等方式で借入をしています。
結果、今後の返済は、利息が少なく、元本を多く返すこととなります。
(元本は経費とならず、税金を払った残りから、返済となります。)
大口の不動産経営者は、所得税が多いと嘆き、借入金の返済すれば、相続税が多くなる、ジレンマを実感することになります。

(その4) ポケット対策と所得税対策を解決する方法は？

ずばり、不動産を法人経営することができるかを考えます。
不動産の収入と返済が法人となれば、個人の所得税は全く考えなくて構いません。
(ポイントは、低い法人税を払って、返済する。個人財産を増やさない。)
法人の利益の蓄積は株主のものとなり、株主構成を工夫すれば、相続対策完了。

(その5) ここは、費用対効果の効果をどこまで考えられるかがポイント！

不動産を法人化するデメリットが、多くあることは今までに説明しました。
銀行の借入は、「免責的債務引受」なる手法で法人が引き受けます。
しかし、メリットは、その相談者の一家単位で考えてみてください。
これら、一連のコンサルティングは、着手から3ヶ月以上かかりますが、
懐疑的であった相談者が、肅々と、変化していくと、納得されてきます。
最後には大変感謝されます。
あなたも税理士も手間がかかりますが、先の先を見据えた決断は、今です。

万代つばさグループ代表
発行者 八百板 誠

(税理士法人 万代つばさ 代表社員税理士)
(八百板誠行政書士事務所)

事務所 : 新潟市中央区下大川前通7ノ町2230番地 (8階建の1階奥です)

025(228)4697

編集者より 記事は独自の調査分析により書き上げております。

明示、黙示にかかわらず、発行者(当事務所)がこれを保証するものではありません。