



年末から大雪ですね！

相続税増税に向けてどう動く？

不動産経営者も「風林火山」の時代へ(その1)



いよいよ 相続税の増税改正がスタートします。

秋口から不動産経営のお客さま相談が増えてきました。

相談内容は、「不動産を風林火山したい」が多い。それは・・・？

(その1) 不動産は、山の如し。

不動産は、相続が発生するまで不動産の名義を変えない方がほとんどです。

それは、名義変更に伴う、税金が高いからです。

① 贈与税

高額な相続税評価となる不動産を一気に名義変更すれば、贈与税の負担が大きい。

仮(1000万円－110万円)×30%－65万円＝202万円

この場合、受贈者を増やしたり、複数年に分けて贈与を受ければ、

基礎控除110万円と贈与税率も低くなります。

② 登録免許税と不動産取得税

これを試算した結果、名義変更を断念する人も多いです。

相続対策の一つに、「居住用不動産を配偶者に贈与する」すると2000万円まで

贈与税が掛からない特例がありますが、これも、この二つの税金から断念する方が多いのが現実です。

③ 所得税

先祖からの不動産を売却すると、その不動産の取得費(購入代金)が分らない場合
譲渡代金の5%を取得費として計算します。

すなわち譲渡代金の95%が税金の対象となります。

仮(1000万円－(1000万円×5%))×20%＝190万円

対策は、購入代金＞売却代金の不動産か、建物未償却残高＞売却代金をもって
同じ年中に、含み益となる不動産売却をすることです。

(その2) 林不動産には、下準備が必要です+A54。

不動産経営者の資産は、不動産がメインです。

その不動産も、① 居住用不動産 ② アパート用不動産 ③ 土地の貸付など複数になります。

普通の相続税対策とは、相続税の試算をしておしまい。

そして、提案するのは、贈与を行ない、相続税が下げる効果をアピールします。

これからの相続相談は、贈与だけでなく、あらゆる対策を試算して、選択することが求められてきます。

このためには、各不動産の取得費を調べ、その譲渡損益を求めるておくこと。

各不動産がどの借入の担保となっているかの下調べも必要です。

前ページ（１）後半の含み損不動産と含み益不動産の同年譲渡などは、

この下準備によって効果が現れます。

この作業は、大変手間がかかります。効果があるかも分かりません。

しかし、この下準備をしっかりとできている不動産経営者はまずいません。

税理士事務所でも把握していない場合が多いのが現実です。

当事務所の相続相談は、まずはお客さまとの会話から、下準備の効果を見極め、

まずは、相続税申告額を見積もる程度の料金で、動き出し、下準備報酬は、

成功報酬で請求することもあります。

(次号に続く)

[illegible]

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。