

Business News

第21号

不動産を活用した相続税対策

三井住友海上経営サポートセンターでは、会員企業の経営者の皆さまから各種経営相談をお受けしています。また、Business News を定期的にお届けして皆さまに各種経営情報をご提供いたします。本号では、企業経営の観点および経営者個人にとって関心の高いテーマである「不動産を活用した相続税対策」についてこの分野に精通したトキワユナイテッドパートナーズLLPの寄稿を取り上げます。

1. 不動産所有者の抱える問題とは

土地所有者の方々から受けるご相談の多くは、「ご自身が所有している土地に対する相続税をどのように納税するか」、そして「所有不動産(特に古くからの貸地)の収益性が低い」というものです。皆様が抱えるこれらの問題は、「相続税評価額が高いにもかかわらず、十分な収益が得られない不動産を所有している」ところに起因していると考えられます。これらの問題を解決するためには、まず「不動産の利用形態を換え、低収益の状態を高収益に変えること」が必要となります。また、この不動産の利用形態を変えることが、実は、同時に相続税評価額の軽減に大きな効果をもたらすこととなります。

2. 相続税評価額の軽減に役立つ不動産の利用形態の変更

例えば、駐車場として利用している土地に、賃貸マンションなどの貸付用建物を建築します。その建物の相続税評価額は、「固定資産税評価額×(1-借家権割合)」という算式で計算された金額となります。固定資産税評価額は、建物の構造にもよりますが、一般に建築価額の約50%~60%程度の評価額とされていますので、建築価額の約42%程度{=60%×(1-30%)}で相続税上評価されることとなり、その建築価額と相続税評価額の差額が相続税の軽減に役立ちます。

また、その敷地となった土地の相続税評価額についても、駐車場としての更地評価から貸付用建物の敷地としての貸家建付地評価に変更されます。更地としての評価では何の評価減もなかったものが、貸家建付地となりますと「更地価額×(1-借地権割合×借家権割合)」という算式で計算された金額となり、借地権割合が60%の地域であれば、更地の82%(=1-60%×30%)で評価されることとなるため、相続税の軽減に役立つこととなります。

3. 法人を活用した相続対策

上記のように、個人が所有する土地の上に個人名義で建物を建築した場合、その建物から発生する賃料の蓄積具合によっては、かえって相続財産が増加してしまうということも有り得ます。このようなケースの場合、ご家族を株主とする資産管理会社を設立し、個人が所有する土地の上に、その資産管理会社名義の建物を建築するという対策が有効となります。この対策のポイントは次の2点です。

通常、他者所有地に法人が建物を建築した場合、借地権課税の問題が発生することとなりますが、税務署に対し「土地の無償返還に関する届出書」を提出することにより、税務上、借地権の設定がなかったものとみなされ、借地権の認定課税の対象となりません。また、この資産管理会社は、建物のみを所有することとなるため、建物の減価償却費を利用した効率的な資産蓄積が可能となります。

「土地の無償返還に関する届出書」に係る土地の相続税評価額は、【更地価額×80%】で評価されることとなるため、土地所有者の方の相続税の軽減にも役立つこととなります。

(トキワユナイテッドパートナーズLLP)

「紙面の関係もありますので、具体的かつテクニカルな有効活用事例についてはセミナーにてご説明します」

「不動産を活用した相続税対策」セミナー開催決定！！平成20年8月25日 14:00~16:00
千代田区神田駿河台3-9 駿河台ビル14階会議室 詳細は別途ご案内いたします。