



相続税の負担は上昇傾向

不動産オーナーの相続税対策でまず考えたいのが、法人税減税を視野に入れた対策です。2015年1月から相続税は基礎控除額が現行の6割に引き下げられ、最高税率は50%から55%に引き上げられます。

また相続した土地などを相続税申告期限後3年以内に譲渡した場合、相続した土地などの取得費には実際に譲渡した土地などに対応する相続税相当額しか

加算されなくなります。所得税も高所得者の給与所得控除額の上限額が引き下げられます。

一方、法人税の基本税率は12年に、30%から25・5%に引き下げられ、今後も引き下げ傾向です。このため個人オーナーにとって個人で資産運用するより、法人をうまく活用した相続税対策を実施することが賢明な

法人税の引き下げを最大に活用

選択といえるでしょう。

ほとんどの不動産オーナーは不動産管理会社を設立し、その法人に管理料を支払うという方式で経費計上しています。しかし、この方式では税務調査で適正管理料が数%から十数%程度しか認められず、毎年多くの所得税が課税されます。将来相続が発生した時の

税負担も高額になるでしょう。

建物を時価で法人に譲渡

そこで当事務所では、「個人所有の建物を法人へ移転し、不動産経営の全てを法人として行う」方法を勧めています。

ポイントは①オーナーではなく、後継者が出資する法人を設

立②個人所有の収益不動産の建物を時価(帳簿価額)で法人に譲渡——です。

効果として、1つ目は個人に地代を払い、後継者には役員給与を支払うことで所得分散が図れるので、これで個人と法人のトータル税金は軽減されます。2つ目は法人が固定資産税の2〜3倍を年地代として個人に支

払えば、土地の相続税評価額が自用地の80%に軽減され、個人所有時の貸家建付地評価とほぼ同程度の減額となります。借地権の認定課税を回避するため、「土地の無償返還に関する届出書」を税務署に提出する必要があり、必ず注意しましょう。

当事務所の自慢はスタッフのレベルの高さであり、チームワークの良さです。スタッフを人材ではなく、「人材」と考えています。また私自身が不動産オーナーでもあり、自らの経験で学んだノウハウを生かし、相続対策のメリット、デメリットをきちんと伝えるように心掛けています。

(近畿税理士会所属、元国税調査官。徹底した顧客志向を貫く同事務所を経営し、得意分野は相続・事業承継対策。☎06・6376・1281)