



マネージメント・レター No.3
効果大きい不動産による節税対策

前回までのマネージメントレターで、相続税の金額がどのくらいになるのか、おおよそ把握していただけたかと思います。今回は相続税の節税について説明いたしますが、相続に際して必要なのは「税金を減らす」ことではなく、「円満に子孫に財産を承継する」ことです。もめてしまっは元も子もありませんし、必要以上の相続税対策も必要ありません。ただ、「知っていれば・・・」という事だけは避けたいものです。

考慮すべきポイントは、財産の金額と対策の時間の2点です。対策の時間とは、節税対策を急ぐか急がないかという事で、残された時間がどのくらいあるかということです。タイプ別の効果的な節税対策を図表に示しました。

	相続対策を急ぐ	相続対策を急がない
6千万円前後	対策法はほとんどない	生命保険に入る 金銭を贈与する
2億円前後	賃貸物件を建てる	贈与・賃貸物件の建築・ 生命保険に入る
5億円前後	賃貸物件を建てる	建築物の贈与・ 不動産管理会社の設立
全般	養子縁組	養子縁組

相続税の節税方法の中で最もインパクトが大きいのが、不動産(土地・建物)を利用した対策です。他の対策に比べて節税できる金額も大きくなるケースが多いのですが、リスクを伴うため、正しく理解することが肝心です。

相続税は被相続人が亡くなった時の遺産の額に対して掛かります。たとえば預金が1億円ある場合、評価額は1億円です。ところが、この1億円で建物を建てた後に亡くなった場合、その建物の評価額は下がることとなります。なぜかという、不動産の評価は不動産を購入した時の価格ではなく、相続が発生した時の時価で評価されるためです。低下した分だけ節税になるというわけです。時価は通常取引価格ではなく、土地であれば路線価等、建物であれば固定資産評価額で評価します。したがって通常、買った時の価格より大幅に下がるはずですが、しかも建物を人に貸した場合には、さらに評価が下がる仕組みになっています。

(戦略経営者引用)

残された子孫のためにも、出来る限りの対策は立てておきたいものです。そして是非、「一番の財産は皆が仲良く暮らしていく事」だという願いを「相続財産」としていただきたいものです。

相続対策において、優先すべき課題は「争族防止」で、次に「納税資金対策」をしっかりと実行することで、副次的効果によって「節税」にも役立つというような取り組みが望ましいと思います。節税重視の相続対策ではなく、遺産分割協議でもめのないように生前の対策をしっかりと行う事や、残したい人に確実に財産が残せるような対策を実行しておきましょう。