

NO 2

こうすれば不動産の相続税は もっと安くなる(相続税生前対策)

相続税減額！ 不動産鑑定士の評価



同族会社への所有権移転は「契約の自由」により金融機関からの借入れなしで行えます。
又、相続による親から子への「地位の引継」による節税が行えます



012@3.nifty.jp

不動産鑑定士酒匂悦郎

土地を持ち続ける
場合の土地価額



1. 土地を持ち続ける限り、課税され続ける

5億円の土地を保有する場合5億円に対する課税でなく、被相続人、子供、孫の3代に渡れば11億円以上の土地に課税されることとなります。〈5億円 × (1.0(親) + 0.744(子) + 0.554(孫)) = 11億4,900万円〉。

更に、建物だけ移転し土地は借地のままだと年間600万円(更地価額の1.2%)の地代を運用利回り2.0%、1世代相当期間の30年間運用すれば2億4,300万円蓄積され、地代負担は土地価値の約1/2となります。



同族会社への所有権移転は、代金支払額対策よりも支払税額対策が重要！

相続土地課税標準額を500,000千円、市場金利を2%、30年毎に相続が発生。

(1) 地価変動がない場合

$$500,000 \text{千円} \times \left(1 + \frac{1}{1.02^{30}} + \frac{1}{1.02^{60}} \right) = 928,000 \text{千円}$$

(2) 地価変動が1年間で1%上昇した場合

$$500,000 \text{千円} \times \left(1 + \frac{1.01^{30}}{1.02^{30}} + \frac{1.01^{60}}{1.02^{60}} \right) = 1,149,000 \text{千円}$$

2. 相続による地位の引継ぎ

① 子(相続人)が個人的に会社から多額の借入をしていれば、子の**支払債務と親(被相続人)が有する受取債権を相殺**できる。

② 子(相続人)は相続した土地を、自分の会社に時価の1/2程度の価額で売却することもできる。(個人から法人への売却)

