

不動産鑑定士による 生前対策

税務署に指摘されないように！

A案；税務関係者のアドバイス

- 個人(親)から個人(子)への土地売却で、推定時価3千万円(取得額500万円)を2千万円で売却予定。
- その際、税務関係者から3千万円の80%(2,400万円)以上で売却しないと差額の600万円に対し、贈与税が課税されると云われ、**2,500万円**で契約した。
- 尚、売主の親は $\Rightarrow (2,500万円 - 500万円) \times 20\%$ (長期所有) = 400万円の所得税等の課税

句

B案；対応

鑑定評価で時価を特定し、
贈与対象を債権に変える！



不動産鑑定士は適正価格内として、当該土地を2,000万円～2,500万円が適切な時価の範囲とする**意見書**を提示した(イ)。

- その際、**80%の2,000万円の売買契約**とし、年間金利0.5%で支払期間を20年とした。
私に云ったよね！
- 親は子供に毎年110万円を目安に現金の贈与を行うと約束したことを思い出し、**毎年約105万3千円の元利金等払金との相殺(口)**を伝えたら、結果として子供は代金の支払を行うこともなく土地の所有権を得た。尚、10年目(中途)で相続が発生した場合、未履行贈与額1千万円は親の債権として相続財産に加算され、課税対象となる。(1千万円だけの相続税は(1千万円 \times 15%) - 50万円 = 100万円)
- 上記の如く、土地を取得した子は年110万円控除の活用により、子に負担を掛けず土地の移転を行えたが、**土地を売却した父には300万円の課税負担がある**((2,000万円 - 500万円) \times 20%)。
- 「**不定期贈与**」と見なされることが重要！

