

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 $\Rightarrow (2,500万円 - 500万円) \times 20\% (\text{長期所有}) = 400万円$ 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！**

