



建てる前によく考えよう

1. 土地活用と相続対策

遊休地にアパートを建築して節税する相続対策はよく行われています。

多くの場合、当たり前のように親の土地に親名義の建物を建てていると思います。しかし、建物名義を子供にする相続対策もあります。それでは、親名義にする場合と、子供名義にする場合とではどのように違うのでしょうか。

2. アパート建築による相続対策

アパート建築による相続対策は、節税にウエイトを置いた対策です。それは、アパートを建築することによって、土地の相続税評価額が下がるからです。

ただし、納税資金の確保という点で問題が残ります。例えば、貯金のほとんどを建築資金に使って、すぐに相続が発生した場合が該当します。この場合には、相続税の納税資金がないので物納又は分割払いにより相続税を納付するしかありません。このような場合は、アパートを子供名義にすれば対策が可能となります。

3. 建物名義を誰にするか

建物の資金を親が出すか、子供が出すかによって相続対策の効果が大きく異なります。

① 親の土地に親名義のアパートを建築する場合

具体例

1億円の土地に2億円の建築資金でアパートを建てた場合の評価額

	建築前	建築後
土地	1億円	1億が約8千万に評価減
建物	0円	2億が約8千4百万に評価減
預金	2億円	0円
合計	3億円	1億6千4百万円

この場合、評価額の差額は1億3千6百万円にもなります。相続税の税率が50%の方の場合には、税金が6千8百万円も安くなるのです。

② 親の土地に子供名義のアパートを建築する場合

この場合には親から子供に土地を無償で貸すことが前提です。ただし、土地を無償で貸している場合の評価額は、評価減はされず更地評価のままになってしまいます。先程の例では遺産総額は3億円のままです。

しかし、建物は子供名義なので、賃料はすべて子供の収入となります。一般的には親の方が子供よりも収入が多く、税率が高いと思います。従って、賃料が税率の低い子供の収入になれば、親と子供を合計した所得税は少なくなるのです。また、子供の貯金が増えるので将来の相続税の納税資金を確保することもできます。

4. 子供に建築資金がない場合

親名義で建築してからアパートを子供に贈与しましょう。ただ、通常の贈与では贈与税が高くなってしまいますので、相続時精算課税制度※を使って贈与します。

※この制度を使うと2,500万円までは贈与税なしで贈与できます。また、2,500万円を超えた場合には、超える金額について一律20%の税率です。また、この贈与税は実際の相続発生時に精算されます。

5. まとめ

アパート建築による相続対策は、短期的に評価額を下げるには、親の名義で建築する方が有利になります。反対に、親の年齢が若く、相続までにまだ期間があると予測されるときは、子供が建築するほうが所得税の節税、相続税の納税資金確保の点で有利になります。

アパートの名義を誰にするかは、相続開始までの期間が一つの目安になります。慎重に決めましょう。

日本中央税理士法人 / 株式会社 日本中央会計事務所

東京本社 TEL:03-5405-4621 FAX:03-5405-4622

大阪本社 TEL:06-4802-6665 FAX:06-4802-6664

URL <http://www.j-central.jp> E-mail info@j-central.jp

匿名組合のことなら

<http://www.tokumeikumiai.com>

相続のことなら

<http://www.anshin-souzoku.com>