

節税への近道

⑦ 持続的経営のために

相続対策を考える前に、実際に相続が発生したときのことを想定し、その土地をどのような目的で活用するのかを明確にしなければならぬ。まずは土地を次のように4種類に「色分け」し、相続対策の立て方を検討することをお薦めする。

(1) 死守地

死守地とは、家を守るため最後まで残さなければならぬ自宅の敷地や分家用地、事業を続けるための事業用地のことを指す。これらの土地を守るためには、遺言を残すこと、農地であれば「農地等の納税猶予の特例」が受けられるように、普段から全体的に農地を耕作しておくことなどの対策を打っておく必要がある。

(2) 有効活用地

有効活用地とは、その土地の上にアパート、マンション、倉庫、事務所を建築することなどで、有効に活用できている土地のことである。有効活用地から生じる収益を子や孫に贈与して

活用の目的を明確に

いけば、相続人は納税資金を準備することも可能となる。

(3) 納税用地

納税用地とは、いざ相続が発生したとき、納税するために売却や物納などがしやすいような土地のことである。

月極駐車場などの利用法が一般的で、この形態であれば売却するにしても、比較的容易に契約の解除ができ、実際に相続が発生するまで有効活用地として利用することができる。

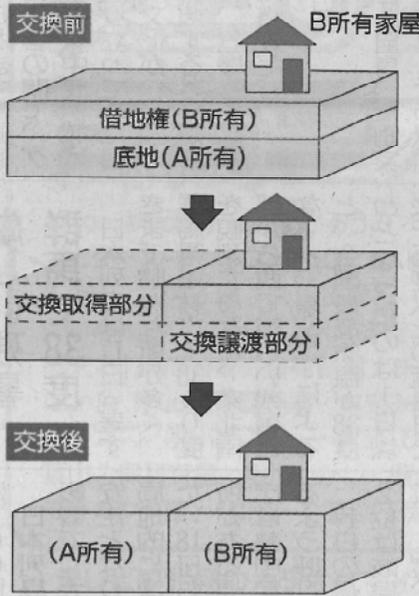
(4) 問題地

問題地とは、貸宅地(借地人が借りている土地の上に建物を所有している場合)などのように、処分がしにくく、収益性も低い土地のことをいう。

このような問題地を有効活用する手段の一つとして、図のように、借地権と底地(借地権付きの土地の所有権)を交換する方法が考えられる。地主と借地人の双方を土地の所有者とすることで、貸宅地の一部を更地とすることができれば、賃貸、更地物納、売却など、将来の選択肢を増やすことができる。

まずは専門家に相続税の試算を依頼し、どれくらいの税金を負担しなければならないかを把握して

借地権と底地を交換する方法



ら、必要な対策を打つようにするべきだろう。(ランドマーク税理士法人代表・清田幸弘)

土地の色分け