

地主・経営者のための
情報マガジン

6

June

Agri Times

あぐりタイムズ / 2018 vol.155

養子縁組による 相続対策



営業職に
大いに役立つ!

100切り!
ゴルフ
予備校

特殊な家賃収入は いつの収益になるか?

CM
絶賛
放送中!

ラ・ラ・ラ
ランドマ〜ク♪



テレビCM

石田純一のサンデーゴルフ
畑でMarry Me!
サンデーモーニング
「時事放談」
めざましテレビ

ラジオCM

FMEコハマ

孫・子供の配偶者等を養子にして節税

養子縁組による 相続対策

今回は安達が
お伝えします!



1 養子縁組のメリット

養子縁組をすることで**1 基礎控除額の増加**、**2 超過累進税率の緩和**、**3 非課税限度額の増加**により相続税額が減少します。また、**4 相続財産の二世先への移転**が可能となるため相続税の計算上有利となります。以下、養子縁組による節税対策について説明します。

1 基礎控除額の増加

相続税の遺産にかかる基礎控除額は「3,000万円+600万円×法定相続人の数」で計算されます。養子縁組をすることにより、法定相続人の数が増加するため、この基礎控除額も増加して相続税額が減少します。

2 超過累進税率の緩和

相続税は所得税と同じく超過累進税率です。相続人が増加すると一人当たりの相続分が減少するため、場合によっては税率も下がることになります。

3 非課税限度額の増加

生命保険金(共済金)、死亡退職金の非課税限度額が増加します。生命保険金(共済金)、死亡退職金の非課税限度額は「500万円×法定相続人の数」で計算され、これも基礎控除額と同様に、相続人が増加すると非課税限度額も増加することになります。

4 相続財産の二世先への移転

孫を養子にすることにより、その養子に財産を相続させた分だけ相続を一代とばすことができます。ただし、被相続人の孫が養子となった場合においては、相続税額の二割加算制度の対象者となるので(代襲相続人である者を除きます)、それを考慮しても尚、税額を減少させることができるのかを検討する必要があります。

注意点

民法上では養子縁組は何人でも可能ですが、現行の相続税法上では、養子として認められる(法定相続人の数に含められる)人数は、実子がいる場合には1人、実子のいない場合には2人に制限されているという点には留意して下さい。

2 具体例

事例 相続財産：10億円(土地6億5,000万円、預金2億5,000万円、生命保険1億円)
葬式費用：300万円

- ① 法定相続人…実子2人の場合(養子縁組をしない場合)
- ② 法定相続人…実子2人、養子1人(被相続人の孫以外の者)の計3人の場合

〈相続税課税財産〉

	① 養子縁組をしない場合	② 養子縁組をした場合
土地	6億5,000万円	6億5,000万円
預金	2億5,000円	2億5,000円
生命保険金	1億円	1億円
生命保険金の非課税限度額	▲1,000万円 ※500万円×2人=1,000万円	▲1,500万円 ※500万円×3人=1,500万円
葬式費用	▲300万円	▲300万円
課税価格	9億8,700万円	9億8,200万円
基礎控除額	▲4,200万円 (3,000万円+600万円×2人)	▲4,800万円 (3,000万円+600万円×3人)
課税遺産総額	9億4,500万円	9億3,400万円

〈相続税の計算〉

	① 養子縁組をしない場合	② 養子縁組をした場合
相続税の額	3億8,850万円	3億4,100万円

4,750万円の節税

したがって、3億8,850万円－3億4,100万円＝4,750万円節税できることになります。

3 養子縁組をするにあたっての注意点

「相続人」になるということは民法上で決められている遺留分の権利も与えられるということになります。遺留分とは、特定の相続人に対して最低限度に保証されている相続財産に対する権利です。遺留分を侵害された相続人は、「遺留分減殺請求権」を行使すれば、一定の範囲内で取り戻すことができます。

たださえ分割協議を円満に完了させることは難しいわけですから、このように利害関係者をさらに増やすことには慎重になる必要があります。また、解消することは簡単ではないという点では婚姻と同じものと考えてください。

これらのように、節税効果以外の側面もあることを踏まえて家族で話し合い、一度、専門家に相談して試算してもらうとよいでしょう。



ランドマーク便り

メディア掲載情報

テレビCM

【石田純一のサンデーゴルフ】
テレビ東京新番組『石田純一のサンデーゴルフ』にてランドマーク税理士法人のテレビCMが放送されます。ぜひご覧ください！



【畑でMarry Me!】
ランドマーク税理士法人が提供するフジテレビのミニ番組企画です。AKB48のメンバーが農家のお宅に2泊3日で泊まり込み、農作業を通じて農業の楽しさや家族の大切さを伝えます！



新聞書籍

【日本経済新聞】
3月28日(水)日本経済新聞朝刊 [第二部]10面の公示地価特集でランドマーク税理士法人監修の税務記事が掲載されています。



【日経プラスワン】
3月3日(土)日経プラスワン3面「医療費控除と比べ申告」に弊社代表税理士清田のコメントが掲載されています。



【月刊プロパートナー】
2018年2月20日発行のアクセスコンサルティング「月刊プロパートナー2018年3月号」にてランドマーク税理士法人が紹介されています。



5月 桜 セミナー・税務無料相談会のご案内

セミナー

5月 | 不動産の活用で相続税対策!!

5月15日 町田会場

14:00~15:00 TEL:042-720-4300

税務無料相談会

5月15日 池袋会場

14:00~16:00 TEL:03-5904-8730

5月16日 湘南台会場

14:00~16:00 TEL:0466-86-7025

5月17日 朝霞台会場

14:00~16:00 TEL:048-424-5691

5月15日 新宿会場

14:00~16:00 TEL:03-6709-8135

5月16日 みなとみらい会場

14:00~16:00 TEL:045-263-9730

5月16日 丸の内会場

14:00~16:00 TEL:03-6269-9996

5月17日 川崎会場

14:00~16:00 TEL:044-589-4110

こちらからお申込み受付中!

▶ <https://www.landmark-tax.com/seminar/>

特殊な家賃収入は いつの収益になるか?



供託家賃と敷金等の 収入計上時期

今回は
国税OBの金子が
お伝えします!



私は不動産賃貸業を営んでいます。今年、所有しているアパートのうち1棟を全面改修し、それに伴って家賃を現在の7万円から7万5千円に値上げしました。ところが、このアパートのある入居者が家賃の値上げを不服とし、今まで通り7万円の家賃を振込んできます。そのため、私は家賃の受取りを拒否することにしました。すると、この入居者は7万円の家賃を供託するようになったのです。この供託された家賃についてはどのように取扱えばよいのでしょうか。また、他にも特別な形の入金がある場合、気を付けるべき点があれば教えてください。

今回のような家賃の増額を原因として供託された家賃については、従来通り受取ったものとして、その支払日の属する年分の収入として計上することになります。その他に気を付けるべき特殊な収入としては、敷金などが挙げられます。この収入に関しては契約上で退去時の返還を要することになっているか否かでその取扱いが異なるので、注意が必要です。



解説

1 供託された家賃

不動産賃貸料の収入として計上すべき時期は、原則として、契約日または慣習によって支払日が定められているものについてはその支払日、支払日の定められていないものについてはその賃貸料の支払いを受けた日(請求があったときに支払うべきものと定められているものについてはその請求があった日)とされています。供託された家賃の場合、このような原則に従った処理がされる場合と、そのような処理をしなくても良い場合があります。

まず、原則に従った処理がされないケースとしては、家主が賃貸契約の解除を主張しているような場合が挙げられます。賃貸借契約の存否そのものについての係争にある最中、家主に家賃に係る所得があるものとして申告を期待することには無理があるといえるので、賃貸料が供託されたとしても、これを収入とする必要はありません。係争期間中の家賃相当額を不動産収入として計上するのは、裁判などが終了して受領すべき金額が確定したその日となります。

一方、家主が賃貸料の増額を主張しているような係争では、前述のような適用はできません。このケースで、賃貸料が供託されている場合には、その金額を不動産収入として計上することになります。なぜなら、借家人としてみれば、これまでの家賃または借家人が相当と認める額を支払うか、供託しさえすれば、賃貸借契約そのものには問題がないものと考えられるためです。また、家主としても、これを受領したところで係争の勝敗に影響が及ぶことはありません。その結果、供託された金額については、原則に従ってそれぞれの支払日に収入すべきことが確定したものととして取扱うこととされているのです。したがって、供託された7万円を不動産収入として計上し、差額分については支払いが確定した日(和解、判決等)の属する年分の収入として計上することになります。

2 敷金等の取扱い

この他に気を付けるべき収入としては、敷金等があげられます。アパートやマンションの賃貸に関して受取る敷金や保証金については、それ自体が賃貸人の安全を担保するためのものであり、契約の終了と同時に返還されるものなので、本来は不動産所得の収入金額として取扱うべきものではありません。しかし、契約当初から(あるいは一定期間が経過すれば)、その一部ないし全部が賃貸人に帰属することが契約書などで取り決められているものがあります。このような収入は実質的には、更新料などと変わりが無いものと認められるので、当然に不動産所得の収入金額として扱うこととなります。その取扱いと収入金額への計上時期は下の図を参照してください。

敷金等

① 貸付期間の経過に関係なく 全額返還するもの	収入金額に計上しない
② 貸付期間の経過に関係なく 返還しない定めとなっている部分の金額	契約した年分
③ 貸付期間の経過に応じて返還しない金額が 増加する定めとなっている場合の、 その増加する部分の金額	返還を要しないこととなった日 (増加することとなった日)
④ 解約等があったときに返還しなかった金額が ②の金額を超えている場合の、 その超えている部分の金額	貸付が終了した日 (解約等のあった年分)

これらのように、特別な形での入金は、その実情に応じて処理の方法や計上時期が異なることとなります。その取扱いについては契約書等を今一度よく確認し、不明な点は専門家に相談するようにしてください。

営業職
必見!

営業職に
大いに役立つ!

100切り! ゴルフ予備校

ゴルフスクールでは教えてくれない100切りマニュアル

合理的な練習方法こそが、ダントツのスコアのコツです。

第68時限

思ったよりも難しい基礎練習

こんにちは、ゴルフレッスン講師大崎です。

スポーツに限らず、基礎練習は大切です。

基礎練習を毎回の練習に取り入れることにより、いろいろな応用ができるようになります。100切りゴルフ予備校リアルレッスンでは、以前にもご紹介した左の壁練習法を基礎練習として取り入れてもらいます。

練習課題1番は、左膝を一切動かさない様にスイングすることです。そして次に、右足も一切動かさないようにスイングします。

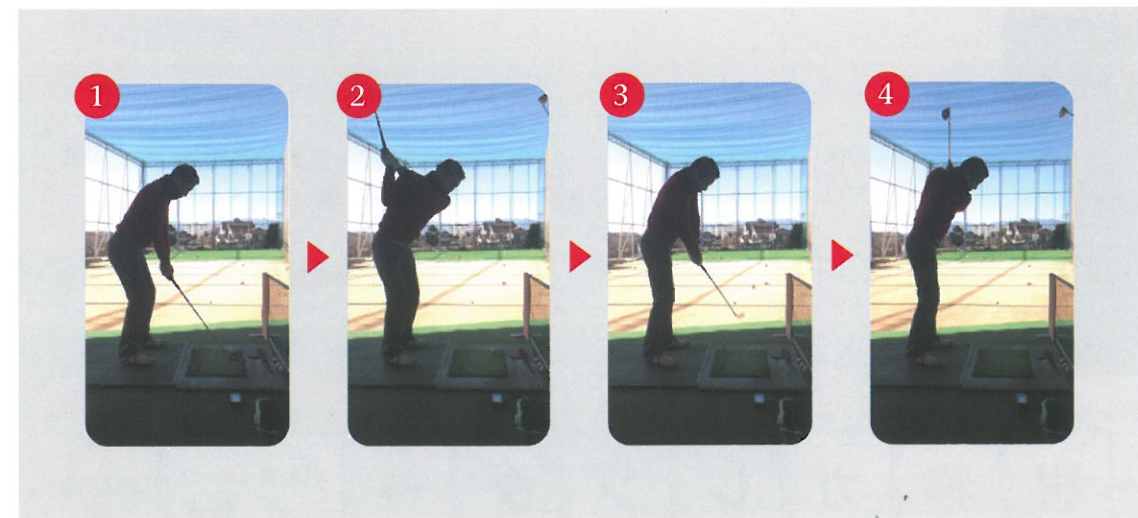
両足不動の練習はゴルフ初級者さん、中級者さんにとってはかなり難易度が高いものです。両膝を動かさないでのスイングは、本人のイメージとはかけ離れたくらい動いてしまうものです。実際にご自身の両膝固定スイングを動画撮影してみると、理解できるでしょう。動画撮影できない、もしくは練習してもなかなかできない人も大勢いらっしゃいます。

そこで、まずは両足かかとを地面に着けたままのスイング練習を取り入れてみましょう。両足かかとを付けたままでのショット練習でさえも、難しいことが理解できるでしょう。

この練習で地面にかかとを着けたままショットが打てないということは、基本的には体重移動ではなく、スエーと呼ばれる横揺れ現象にてスイングしている可能性が高いです。腕の力でクラブを振るのではなく、クラブの重さを感じながらスイングするイメージを持つと良いと思います。

この基礎練習は、ゴルフ初級者さん、中級者さんにとっては想像以上に足の筋肉を酷使するはずで、十分に準備運動を行ってから練習に取り入れてみてください。

※ボールはショートティアップ、クラブは8アイアン、シューズはかなりきつめに締め上げてみてください。



スコアアップあなたなら絶対出来ます

まずは、かかとを上げない

スイングイメージをマスターしましょう



町田モダンゴルフ リアルレッスン

講師:大崎 聡(おおさき あきら)

ご相談お申込みは > 090-3105-7246

サイトではお役立ちレッスンをご紹介しています。



ameblo.jp/hoshitakato/

100切りゴルフ予備校 検索

ゴルフのお悩み、私が解決します!