万全の対策で賢く資産残す

どんなに資産を増やしても、何も対策を講じなければ目減りしてしまったり、多額の税負担に応じたりしなければならない恐れがある。資産形成に努めるとともに、いかに財産を減らすことなく次の世代に引き継ぐか、賢く残す対策を考えなければならない。資産を残す方法は状況に応じて多岐にわたる。元気なうちから専門家とタッグを組み、適切なタイミングで最適な方法を実行していくことが大切だ。

広告

法人設立によるメリットを検討

資産が大きくなれば、それだけ税金も多額になる。資産をなるべく減らさず次の世代へ引き継ぐには、賢く適切な税金対策が求められる。

例えば個人事業主として不動産経営に取り組み、一定水準以上の年間所得を得ている場合、不動産管理会社を設立した方が税負担を軽減できる可能性がある。所得税と法人税では税率が異なるからだ。

会社を設立して代表取締役に就任すると、会社から役員報酬（給与）を受け取ることになる。所得税がかかるが、給与所得控除として一定額を差し引くことが可能だ。

ただし、自分1人で多額の給与を受け取ると結果的に所得税は高くなる。そこで家族を雇用して給与を支払い、所得を分散する方法が考えられる。所得税は個人単位で税率が適用されるため、役員報酬として自分1人で1000万円を受け取るより、雇用した配偶者などに300万円、自身に700万円支給する方が税負担を軽減できる可能性がある。給与として資産を分配することで、将来発生する相続税の納税資金を確保することも可能だ。

自分自身や家族従業員に退職金を支給できるのも法人設立の利点だろう。退職金は税負担が抑えられているからだ。例えば勤続30年で2000万円の退職金を受け取る場合、課税対象は退職所得控除などを引いた250万円になる。

法人で生命保険に加入すると、保険料の全額または半額を損金算入できる場合がある。被保険者が亡くなり、会社を通じて退職金として受け取った保険金は死亡退職金の扱いになり、「500万円×法定相続人の数」を限度額として非課税になる。

経費の幅が広がるのも法人設立の利点といえる。実態として「業務に使用している」「収入を得るために必要な出費である」ことが明らかであれば、経費に計上できる。

退職金共済制度である小規模企業共済に加入できる点も見逃せない。個人事業主の場合は事業主と共同経営者しか加入できないが、法人の場合は役員となった家族全員が加入できる。掛け金は全額（年間で最大84万円）が所得控除の対象になり、受け取る際も方法に応じて退職所得控除や公的年金等控除を利用可能だ。経営セーフティ共済（中小企業倒産防止共済制度）の掛け金や、企業版ふるさと納税の寄付金なども損金算入できる。

個人事業主の場合、経営者が亡くなると、すべての財産が相続税の対象になる。一方、法人の場合、会社が所有する財産は相続税の対象外だ。自分の子どもを株主にしておけば、会社の資産として次の代に引き継げる。

計画的な土地活用などが重要に

多くの土地を所有している場合、多額の相続税がかかる可能性がある。相続で困らないようにするためには生前からの対策が欠かせない。

まず、生前贈与が考えられる。贈与税には年間110万円の基礎控除がある。子ども3人、孫7人に毎年100万円ずつ10年間贈与すると1億円を贈与できる計算だ。ただし毎年、同じ相手に、同じ金額を贈与していると、連年贈与とみなされて多額の納税を求められる恐れがある。相続税より負担を小さくするには、時間をかけて計画的に贈与していくのがポイントだ。

安定的に入居者がいる物件などがあれば、生前贈与するのも一案だ。不動産としての評価額は低くなるため、税負担を抑えながら安定的な家賃収入を子どもなどに移せる。贈与を受けた側は、家賃収入を将来の相続税の納税資金などに充てることも可能だ。

「自分の土地を手放したくない」という地主は多い。複数の土地を持っている場合は、①死守地②有効活用地③納税用地④問題地――に色分けし、それぞれに最適な税金対策を考える必要がある。

①は家を守るため、最後まで残すべき土地だ。自宅や宅地用として子どもに譲る土地、農家を続けるための生産緑地などが該当する。自宅の土地などを相続する際には、一定の要件を満たせば小規模宅地等の特例を活用できる。敷地面積330平方㍍までは評価額を80%減額できるので積極的に利用したい。

②は家のゆとりのために、有効活用したい土地だ。アパートやマンションなどを建てる土地がこれに当たる。相続税対策としてアパートなどを建てる例は多い。確かに賃貸物件とその敷地になっている土地は評価額が下がり、借入金も評価額から差し引くことが可能だ。その一方で、所有する土地が賃貸経営に向いているとは限らない。安定的な家賃収入が得られなければ借入金の返済に支障をきたす恐れもある。土地の活用法は冷静・慎重に検討したい。

③は納税資金を準備するための売却しやすい土地、④は貸宅地や耕作権が付いている土地など有効活用がままならない土地だ。収益を生んでいない市街地山林などは、区画整理や宅地造成が可能であれば生前にしておきたい。そうすることで売却できる土地に変えられる。

パートナー選びが成否を分ける

相続財産に不動産が多いと、多額の相続税が発生した場合に納税資金が不足する恐れがある。そこで生命保険に加入し、相続人を受取人にしておけば、保険金を納税に使うことが可能。不動産を手放さずに済む可能性がある。

生命保険は相続税の課税対象だが「500万円×法定相続人の数」の非課税枠がある。例えば法定相続人が4人の場合、500万円×4人で2000万円まで非課税で生命保険金を受け取れる。不動産は複数の相続人に分割することが難しい。長男には土地を引き継がせ、兄弟には生命保険金を残すなど、「争族」を防ぐ対策としても有効活用できるのポイントを見逃すことがあるからだ。多くの土地を相続した場合などは、すでに相続税の申告を済ませていても、別の税理士に相談して土地の評価を見直してみると良い。

相続税負担に悩む地主農家の家族を守りたいという思いを原点に持つランドマーク税理士法人は、不動産の取り扱いに慣れており、相続税の還付実績も多い。相続税の申告も正確で、税務調査を受ける確率は1%程度。申告書を作成する際、計算、整理、相談に応じた項目を書面にまとめて添付する書面添付制度を導入していることが、高い信頼につながっているようだ。

相続に精通した税理士であれば、法人設立や賃貸経営、生命保険の活用など、個別事情に合わせて適切な対策をプランニングできるだろう。豊富な実績を持つパートナーを選ぶことが、資産管理の成否を分けるポイントだ。

ランドマーク税理士法人は
相続・事業承継に特化した数少ない税理士事務所です

ランドマーク税理士法人は、相続相談1万5000件、相続税申告3200件超の実績を誇る、相続税申告・生前対策・各種税務申告の専門税理士事務所です。東京・神奈川・埼玉を中心に12拠点を展開。国税庁OBなど180人を超える相続税に強い社員が相続をフルサポートします。初回の相談は無料です（60～90分）。

拠点一覧

本社
■タワー事務所　横浜市西区みなとみらい2丁目2番1号 横浜ランドマークタワー37階

支店
【東京エリア】
◆東京丸の内事務所　千代田区丸の内2丁目5番2号 三菱ビル9階
◆新宿駅前事務所　新宿区新宿2丁目5番5号 新宿土地建物 第11ビル3階
◆池袋駅前事務所　豊島区南池袋2丁目26番4号 南池袋平成ビル9階
◆町田駅前事務所　町田市原町田4丁目7-14 リンズワンビル3階

【神奈川エリア】
◆横浜緑事務所　横浜市緑区台村町644番地
◆川崎駅前事務所　川崎市川崎区駅前本町11-1 パシフィックマークス川崎8階
◆多摩川崎事務所　川崎市麻生区黒川24番地
◆湘南台駅前事務所　藤沢市湘南台2丁目4番11号 朝日生命湘南台ビル2階

【埼玉エリア】
◆朝霞台駅前事務所　朝霞市西原1-2-2 リーヴ北朝霞ビル6階

【ランドマーク行政書士法人】
◆中山事務所　横浜市緑区中山1丁目27番6号 2階
◆鴨居駅前事務所　横浜市都筑区池辺町4364番地

◇提供番組「畑でMarry Me！」が好評放送中
AKB48のメンバーが農家のお嫁さんをガチ体験！ 農家に何日間も泊まり込み、農業の大切さ、大変さ、喜びを伝えます。
毎週木曜日 22時54分～ 放送（フジテレビ）
http://www.fujitv.co.jp/b_hp/marryme/index.html

◇絶賛放送中
・TBS「サンデーモーニング」毎週日曜8：00～（番組提供中）
・ラジオ「ニッポン放送」CM放送中
・ラジオ「FMヨコハマ」CM放送中
・テレビ「TOKYO MX」CM放送中
・テレビ「テレビ神奈川」CM放送中
・テレビ「千葉テレビ」CM放送中
・テレビ「テレビ埼玉」CM放送中

定例セミナー　※定例セミナーは月1回の開催です。

「遺言書作成における留意点」
日時：12月14日（金）14:00～15:00
会場：東京丸の内事務所
千代田区丸の内2丁目5番2号 三菱ビル9階

「節税はこうする！確定申告セミナー」
日時：12月18日（火）14:00～15:00
会場：町田駅前事務所
町田市原町田4丁目7番14号 リンズワンビル3階

定例セミナー、税務無料相談会の参加者に、ランドマーク税理士法人・清田代表執筆の書籍をプレゼント

※セミナー終了後、無料で相談も可能（15：00から1時間程度）

「税務無料相談会」随時開催

相続に関するご相談を専門の相談員が承ります。相続の不安を解消しましょう。当日はより具体的なご提案をさせて頂くために、下記資料をお持ちください。

・財産の概算額がわかるもの（メモ書きでも可）
・固定資産税の納税通知書
・確定申告書

日時：毎週火曜日 ①13:00～14:00 ②15:30～16:30
会場：新宿駅前事務所／池袋駅前事務所／町田駅前事務所

日時：毎週水曜日 ①13:00～14:00 ②15:30～16:30
会場：東京丸の内事務所／湘南台駅前事務所／タワー事務所

日時：毎週木曜日 ①13:00～14:00 ②15:30～16:30
会場：川崎駅前事務所／朝霞台駅前事務所

セミナー・相談会の詳細、お申し込みはフリーダイヤルまでお問い合わせください。
0120-48-7271（ヨハセツゼイ） フリーダイヤル受付時間 平日9:00～19:00／土曜日9:00～18:00／日曜日10:00～17:00

ランドマーク税理士法人は相続・事業承継・資産承継の専門家集団として総合的にサポートします

植松 務
公認会計士・税理士
〈経歴〉株式会社東日本銀行勤務 監査法人勤務 その後、ランドマーク税理士法人勤務
銀行に13年間勤務し、主に中小企業向け融資を担当した。監査法人では上場会社監査、金融商品取引法監査、会社法監査、任意監査、各種コンサルティングを担当した。
共著「都市農家・地主の税金ガイド」（税務研究会）

永瀬 寿子
税理士
〈経歴〉金融機関システム部門、メーカー経理部門 その後、ランドマーク税理士法人勤務
不動産賃貸等の個人事業主・同族法人の節税相談、都市農地所有者の相続税申告を扱う。
共著「都市農家・地主の税金ガイド」（税務研究会）

岡山 敦
元国税調査官・税理士
〈経歴〉国税局査察部査察官 税務署（所得税・法人税担当） その後、ランドマーク税理士法人勤務
調査一筋27年。遊戯業、飲食業等の繁華街を中心に調査実務を担当した。
共著「都市農家・地主の税金ガイド」（税務研究会）

金子 守
元国税調査官・税理士
〈経歴〉国税局調査第三部調査部門調査官 税務署審理専門官（法人課税） その後、ランドマーク税理士法人勤務
国税局調査部ではリース業、貸金業、レコード業など、大規模法人を調査した。審理専門官では署内の質疑、納税者の相談担当を行った。
共著「都市農家・地主の税金ガイド」（税務研究会）

太田 壽郎
弁護士・税理士
〈経歴〉ランドマーク税理士法人 タワー事務所 所長 丸の内相続大学校 校長
東京大学法学部卒業後、警察庁に勤務。その後東京簡易裁判所判事も務めた。相続実務のプロフェッショナルを育成する「丸の内相続大学校」を開校し、後進の育成にも力を注いでいる。
共著「都市農家・地主の税金ガイド」（税務研究会）

清田 幸弘
税理士・行政書士
ランドマーク税理士法人 代表社員
〈経歴〉横浜農協（旧横浜北農協）に9年間勤務し、金融・経営相談業務に従事 資産税専門の会計事務所勤務 清田幸弘税理士事務所（現ランドマーク税理士法人）設立
1997年、清田幸弘税理士事務所（現ランドマーク税理士法人）を設立し、現在12支店で活動中。急増する相談案件に対応すべく、相続の相談窓口「丸の内相続プラザ」を開設。
著書「お金持ちはどうやって資産を残しているのか（あさ出版）」「不動産オーナーの相続実務」（株式会社日本法令）、共著「都市農家・地主の税金ガイド」「税務研究会」「税理士のための相続相談対応マニュアル」（新日本法規出版）他

吉見 和典
元国税調査官・税理士
〈経歴〉国税局調査第一部国際情報専門官 国税局資料調査課主査（外国人担当） 国税局調査第二部特別調査部門 国税局調査第三部主査 税務署特別国税調査官（法人担当） その後、ランドマーク税理士法人勤務
国税局調査部に通算17年勤務し、日本を代表する大規模法人を長年調査した。特に、国際税務の分野で移転価格税制、タックスヘイブン税制、外国人の申告調査に専門性がある。
共著「個人の国際課税（Q&A）」（中央経済社）「都市農家・地主の税金ガイド」（税務研究会）

小倉 正裕
元国税調査官・税理士
〈経歴〉国税局に35年間勤務 その後、ランドマーク税理士法人勤務
各税務署では主に個人課税部門で、個人事業主や資産家などの所得税・消費税の税務調査に従事した。
共著「都市農家・地主の税金ガイド」（税務研究会）

石丸 司
元国税調査官・税理士
〈経歴〉国税局に30年間勤務 その後、ランドマーク税理士法人勤務
30年間で13回の転勤を重ね、主に資産課税（相続税・贈与税・譲渡所得）の調査事務に従事した。
共著「都市農家・地主の税金ガイド」（税務研究会）

松下 豊
税理士・不動産鑑定士
〈経歴〉メーカー経理部、不動産鑑定士事務所、税理士法人に勤務 その後、ランドマーク税理士法人勤務
普通法人の経理部勤務を経て税理士事務所で税理士としての経験を積む。他方、不動産鑑定士資格を有し不動産鑑定業の実務経験もある。
共著「都市農家・地主の税金ガイド」（税務研究会）

伊藤 満
公認会計士・税理士
〈経歴〉新日本有限責任監査法人勤務 東邦監査法人 代表社員・業務執行社員 その後、ランドマーク税理士法人勤務
監査法人に33年間勤務。非鉄鉱山業、小売業、金融業、化学工業、その他製造業など多くの業種の金商法・会社法等に基づく監査業務に従事した。
共著「都市農家・地主の税金ガイド」（税務研究会）