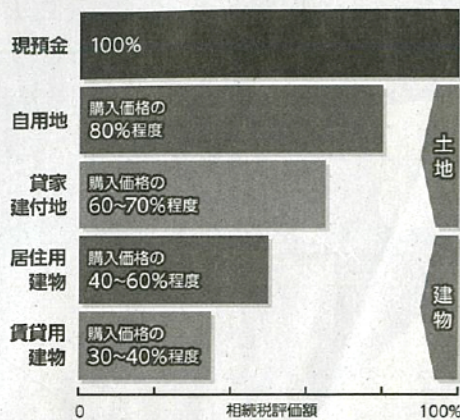


広告

企画制作・お問合せ先
日経エージェンシー
TEL.03-5259-5430

相続税の軽減につながる賃貸不動産の購入 行き過ぎた節税対策に最高裁が「待った」

現預金で賃貸不動産を購入すると
相続税評価額が下がる



出所:法務省の資料などを基に作成

相続税を軽減する方法の一つに、賃貸不動産の活用がある。相続税額を計算するとき、購入した時点の評価額で合計する。その際、現金や預金はそのままの価格で評価される。一方、土地の評価額は求めるときは、国税庁が毎年発表する路線価が用いられる。これは実際に取引されている価格に基づいた公示価格の約8割の水準となっている。さらに、その土地の上に賃貸住宅があり人に貸している場合は、「貸家建付地」として評価額が路線価の約8割となる。居住用の建物は固定資産税評価額で計算されるため購入額の約40~60%となり、それを賃貸住宅として貸していれば評価額は30~40%に下がる。

つまり、財産を現預金で保有しているより、それで賃貸マンション・アパートなどを購入したほうが、評価額を大きく下げることができ、相続税の負担が抑えられるというわけだ。

もう一つの節税法はお金を借りること。亡くなった人に借金があった場合、それを財産額から差し引いて相続税額を計算するので、税負担が軽くなったりゼロになったりする。

過度な節税対策は認められないことも

今回の判決の概要を見てみよう。生前に13億8700万円、円で賃貸マンション2棟を購入していた90代の男性が亡くなり、相続人がそれを相続した際に、2棟の相続税評価額の合計を約3億3000万円と計算した。さらに男性が購入に当たって銀行から約10億円を借り入れており、財産額からそれを差し引いたところ相続税の基礎控除を下回ったため、相続税をゼロとして申告した。

これに対して税務当局は「評価額が著しく不適当」として、2棟の賃貸マンションの価格を合計12億7300万円と再評価。約2億4000万円の相続税と過少申告加算税を課した。相続人はその取消を求めたが、最高裁が棄却して相続人が敗訴した。

このケースは、評価額が購入価格より大幅に低く、借入金額も多額で極端な例といえるかもしれない。ただ、賃貸マンション・アパートの購入や、明らかに相続税を免れるための不適当なものと判断されると、相続税評価額の引き下げが認められない可能性があることを示している。

相続税対策は詳しい税理士に

不動産の活用が相続税対策になることから、賃貸物件の購入を勧める業者や、保有している土地に賃貸アパートを建てるよう勧める業者も多し。そのような提案を受けたときは税理士に相談し、そもそも相続税対策が必要なのか、必要ならその提案によってどの程度の節税が可能なのかを検討し、物件の購入・建築後に賃貸経営が成り立つか、相続が発生したときにどのように遺産を分割するかまで考えておくことが大切だ。自己判断での節税対策はかえって相続トラブルを招くこともあるので、相続税に詳しい税理士に必ず相談するようにしたい。

信頼できる相続・贈与に詳しい Vol.1

相続税理士50選

2015年に相続税の非課税枠である基礎控除が縮小された。以前より相続税負担が重くなり、相続税が課せられる人の範囲も拡大したことで、相続税対策への関心が高まっている。賃貸不動産の購入は節税策として広く利用されているが、今年4月、最高裁が行き過ぎた節税策に歯止めをかける判断を示して注目を集めた。

高野総合グループ 税理士法人 高野総合会計事務所

お客様との「信頼・信用・信義」を重んじ、50名以上の税理士・公認会計士が毎年500件以上の案件に従事しています。

税理士法人 高野総合会計事務所

【本部】〒103-0027 東京都中央区日本橋2-1-3 アーバンネット日本橋二丁目ビル3階
TEL.03-4574-6688 <http://www.takanosogo.com/>
【所属】東京税理士会 日本橋支部 【法人番号】第2134号 【代表】高野 角司

EY 税理士法人

クロスボーダーの相続・事業承継案件についても国内案件同様、世界150カ国以上のグローバルネットワークおよびEY弁護士法人を含む国内ネットワークを通じて、ワンストップで対応します。

EY 税理士法人

【本部】〒100-0006 東京都千代田区有楽町1-2 東京ミッドタウン日比谷 日比谷三井タワー
TEL.03-3506-2411 https://www.ey.com/ja_jp/tax
【所属】東京税理士会 麹町支部 【法人番号】第213号 【代表】堀名 和博

ランドマーク税理士法人
Landmark Licensed Tax Accountant's Co.

【相続税に関する相談22,000件超、申告6,000件超の圧倒的な実績】
神奈川・東京・埼玉の14店舗を中心に、全国対応中!

ランドマーク税理士法人グループ

【本部】〒100-0005 東京都千代田区丸の内2-5-2 三菱ビル9階
TEL.0120-48-7271 <https://www.landmark-tax.com/>
【所属】東京税理士会 麹町支部 【法人番号】第1606号 【代表】清田 幸弘

PwC 税理士法人

国際資産税対応を含む複雑な経営課題に対し、グローバルネットワークの知見と経験を結集し、信頼されるビジネスパートナーとして、お客様のニーズに沿った支援をします。

PwC 税理士法人

【本部】〒100-0004 東京都千代田区大手町1-2-1 Otemachi Oneタワー
TEL.03-6257-0600 <http://www.pwc.com/jp/tax>
【所属】東京税理士会 麹町支部 【法人番号】第28号 【部門代表】小林 和也

Legacy 税理士法人レガシイ

相続税申告件数累計16,000件超で日本最大級。土地評価に強く、還付実績は平均2,515万円。相続家歴20年以上の専門家が対応するプレミアムプランをご用意しています。

税理士法人レガシイ

【本部】〒100-6806 東京都千代田区大手町1-3-1 JAビル
TEL.0120-501-725 <http://legacy.ne.jp>
【所属】東京税理士会 麹町支部 【法人番号】第378号 【代表】天野 大輔

多くの税理士の悩み「小規模宅地の特例・土地評価・空家譲渡特例・配偶者居住権は難しいね。」相続専門38年以上「小規模宅地特例と土地評価」専門として、累計32冊の書籍出版。(小規模宅地特例、配偶者居住権、相続トラブル解決事例30、等)

税理士法人 安心資産税会計

【本部】〒115-0045 東京都北区赤羽1-52-10 NS2ビル5階
TEL.0120-430-506 <http://www.souzoku-ansinkaikai.com/>
【所属】東京税理士会 王子支部 【法人番号】第1812号 【代表】高橋 安志

「日本から争族を無くし、笑顔相続を増やす!」それが、HOPのミッションです。亡くなった後、残された家族が骨肉の争いをしていたら、成功した人生も台無しになってしまいます。相続は、節税も大切ですが、家族の笑顔が一番大切です!

税理士法人 HOP

【本部】〒103-0013 東京都中央区日本橋人形町2-13-9 FORECAST人形町7階
TEL.03-5614-8700 <https://www.group-hop.com/>
【所属】東京税理士会 日本橋支部 【法人番号】第16号 【代表】小川 実

オーナー企業様の良きアドバイザーとして、グローバル・ファミリーならではの知見・経験も取り込みながら相続・事業承継に関するさまざまな課題を最後まで支援します。

KPMG 税理士法人

【本部】〒106-6012 東京都港区六本木1-6-1 泉ガーデンタワー TEL.03-6229-8000
【大阪】〒530-0005 大阪市北区中之島2-2-2 大阪中之島ビル TEL.06-4708-5150
【所属】東京税理士会 麻布支部 【法人番号】第676号 【代表】宮原 雄一

相続税対策と相続対策は違います。「失敗しない、家族円満」の相続実現のため、家族信託・遺言書作成等、想い・相(かたち)が伝わる最善の方法を提案いたします。

税理士法人 新日本筒木

【本部】〒169-0075 東京都新宿区高田馬場2-14-26 INOビル2階
TEL.03-5272-6900 <http://www.23ok.jp>
【所属】東京税理士会 新宿支部 【法人番号】第225号 【代表】筒木 勝

不動産登記、銀行手続、相続税申告をフルパッケージ化した「ワンパック相続®」生前対策の「ワンパック相続対策」を提供中。認知症対策のご相談もお任せください。

税理士法人 新宿総合会計事務所

【本部】〒160-0023 東京都新宿区西新宿6-6-3 新宿国際ビル新館7階
TEL.0120-386-189 <https://www.s-g-a.co.jp/189/>
【所属】東京税理士会 新宿支部 【法人番号】第3609号 【代表】杉江 延雄

ブレインズ・グループでは、専門の財産コンサルタントがあなたの財産を守る「相続税のスーパードクター」として、さまざまな対策提案を行っています。最新のノウハウを駆使し、お客様の財産をお守りします。

税理士法人ブレインズ

【本部】〒111-0042 東京都府中市小倉町神楽田21-5 アーバネックス小倉ビル2階
TEL.0774-28-2555 <http://www.brains-group.co.jp/>
【所属】近畿税理士会 宇治支部 【法人番号】第752号 【代表】湯浦 正信

創業47年の実績と信用で相続専門チームが最新の知識で相続の「困った」を「わかった」に代え安心をお届けしております。初回無料相談から申告・その後の税務調査などのフォローまで、迅速丁寧に相続のお手伝いをさせていただきます。

あいゆう税理士法人

【本部】〒160-0022 東京都新宿区新宿2-8-8 とみん新宿ビル3階
TEL.03-3350-5981 <http://www.iuoffice.jp/>
【所属】東京税理士会 四谷支部 【法人番号】第574号 【代表】三宅 淳一

資産税に特化した税理士法人です。資産税(相続税、贈与税、譲渡税)のプロフェッショナルとして、豊富な経験を基にお客様の資産状況に合わせて、相続財産をよりよい形で残すために親身に対応いたします。

税理士法人 エーティーオー 財産相談室

【本部】〒150-0002 東京都渋谷区渋谷2-15-1 渋谷クロスタワー 17階
TEL.03-5468-6700 <http://www.ato-zaiso.net/>
【所属】東京税理士会 渋谷支部 【法人番号】第15号 【代表】高木 康裕

経験豊富な専門チームが円満な遺産分割、効果的な節税対策、困らない納税対策について皆様のお手伝いをいたします。リーズナブルな料金体系で、駅から徒歩1分のアクセス便利な私どもの初回無料相談をご利用ください。

税理士法人 早川・平会計

【本部】〒101-0048 東京都千代田区神田司町2-10 安和司町ビル2階
TEL.03-3254-2171 <http://www.ht-souzoku.com>
【所属】東京税理士会 神田支部 【法人番号】第289号 【代表】平 善昭

私たちは、多くの相続・事業承継のご相談をお受けした経験を活かし、お客様とコミュニケーションを重ね、それぞれのニーズに合わせたご提案を行い、ご納得いただけるきめ細やかなサービスを提供いたします。

税理士法人 渡邊芳樹事務所

【本部】〒107-0052 東京都港区赤坂7-6-18 赤坂ロイヤルビルアネックス
TEL.03-5575-8270 <https://www.crowe.com/jp>
【所属】東京税理士会 麻布支部 【法人番号】第733号 【代表】渡邊 芳樹

世界第5位のBDO International 加盟事務所として、国内の相続税および事業承継はもとより、167カ国に及ぶメンバーファームと連携し、国際相続等の問題にも対応いたします。

BDO 税理士法人

【本部】〒160-0023 東京都新宿区西新宿1-24-1 エステック情報ビル
TEL.03-3348-9170 <http://www.bdotax.jp/ja-jp/home>
【所属】東京税理士会 新宿支部 【法人番号】第304号 【代表】長峰 伸之

練馬区に創業して48年。数多くの相続税申告の実績があり、面倒臭い良い事務所を心掛けています。

税理士法人 内田会計

【本部】〒177-0053 東京都練馬区関町南3-5-14
TEL.03-3928-6351 <http://uchida-kaikai.jp/>
【所属】東京税理士会 練馬西支部 【法人番号】第2853号 【代表】内田 明仁

税理士法人パートナーズは岡山・広島・鳥取・香川・愛媛・徳島・高知に8事務所を設置し、中四国を拠点に年間2,000件以上の相続・贈与の相談に对应しています。相続税専門のチームを設け、中国・四国全域へ相続業務対応エリアを拡大しています。

税理士法人 パートナーズ

【本部】〒700-0973 岡山県岡山市北区下中野1222-9
TEL.086-246-4446 <http://www.zei-partners.com/>
【所属】中国税理士会 岡山西支部 【法人番号】第505号 【代表】川本 洋

税理士法人STRは東海地方を中心に相続税の申告を数多く手掛けております。最新の税法や会社法を駆使した事業承継対策や相続対策をオーダーメイドで提案いたします。

税理士法人 STR

【名古屋本部】〒450-0001 名古屋市中村区那古野1-47-1 名古屋国際センタービル17F
TEL.052-526-8858 <http://www.str-tax.jp/>
【所属】名古屋税理士会 名古屋中村支部 【法人番号】第2454号 【代表】小栗 悟

■相続の専門家を有する税理士法人です。
■二次相続も考慮に入れて、経験豊富なスタッフがきめ細かく対応いたします。
■明確な料金表をご用意しております。
■生前の相続対策でお悩みの方もお気軽にご相談ください。

税理士法人レガート

【本部】〒104-0061 東京都中央区銀座1-14-10 松橋ビル5階
TEL.03-5524-0050 <https://www.legato-ta.jp/>
【所属】東京税理士会 京橋支部 【法人番号】第2369号 【代表】服部 誠

「確かなノウハウ」がここにあります。国税局資料調査課で従事していた相続専門税理士が、プロの視点、経験をもって適切な

税理士法人

アンカー税理士法人
Anchor Licensed Tax accountant Office

子供から孫の代へ。次世代まで考えた当法人の相続シミュレーションは、誰にどの財産をいくらすのが公平でかつ、節税に繋

COMPASSO