

広告

相続税対策は 専門家に相談

相続税の基礎控除（非課税枠）が縮小されてから約8年が経過した。相続税を負擔しなければならぬ人の数は倍増しており、節税対策を考へる人も増えている。一方で、行き過ぎた節税策を抑制する法律や制度の見直しが進んでいる。税制や制度変更の内容を十分に理解せず自己流で節税策を取ると逆効果になることがあるので、相続税対策は専門家に相談して行いたい。実績豊富なランドマーク税理士法人なら最適な対策を提案してくれる。

過度なタワマン節税に「待った」

相続税対策として「タワマン節税」が注目を集めている。タワマンシヨンの高層階を購入すると相続税が節税できるという。なぜだろうか。

相続税は亡くなった人が保有していたすべての財産が課税の対象になる。相続税の計算に当たっては、財産の種類ごとに決められたやり方で相続税評価額を計算する。現金や預金は亡くなったときの残高が相続税評価額になるが、不動産は実際に取引される価格より相続税評価額のほうが低くなるため、現金・預金で不動産を購入すると、相続税の節税につながる。

マンションの1室の相続税評価額は、土地と建物を別々に計算して合算する。土地は敷地全体の路線価または倍率方式による価格に敷地権利割合を掛けたもの、建物は固定資産税評価額が用いられる。タワマンシヨンは総戸数が多いので1室あたりの敷地面積は非常に小さく、土地の評価額は低い。またタワマンシヨンは高層階ほど取引価格が高いため、高層階の方が取引価格と相続税評価額の差が大きいの。そのためタワマンシヨンの節税効果が高くなる。それで、富裕層によるタワマンシヨンの購入が目立つようになった。

しかし、行き過ぎた節税策は公平性を欠く。最高裁は2022年4月に、タワマンシヨンの購入による過度な課税逃れを認めないとする判決を出した。ルールを明確にするために、相続税評価額の計算の仕方示した「財産評価基本通達」も見直される見込みだ。相続専門のランドマーク税理士法人は、課税逃れである

と認められる恐れのある自然な不動産購入は避けるべきだとする。例えば、多額の借入金による購入、相続開始直前の購入と相続直後の売却、損益・キャッシュフロー面で経済合理性がない事業用不動産の購入などは、課税回避と見なされる可能性がある。不動産購入による相続税対策は専門家のアドバイスを受けて行いたい。

生前贈与の持ち戻し期間が延長
相続税対策として比較的取り組むやすいのが生前贈与だ。生前に贈与で財産を減らしておくくと、相続税の節税につながる。1人が1年間に100万円を超えて贈与を受けると贈与税の負担が生じる。そのため、1年間に100万円以下の贈与を複数回行うなどの「暦年贈与」を考へるケースが多い。ただし、亡くなる前3年以内に贈与した財産は相続財産に加算される。これを「持ち戻し」という。

23年の税制改正では持ち戻しの期間を27年1月に発生した相続から段階的に延長して、31年以降は7年とすることされた。この改正で新たに生じた加算期間4年間については総額100万円まで相続財産に加算されない。

持ち戻し期間が延長されることで、暦年贈与による節税対策は難しくなる。ただし、持ち戻しの対象とならない贈与もある。婚姻期間20年以上の配偶者への居住用財産を贈与する場合、2000万円まで非課税となる。「配偶者控除」だ。直系尊属（父母や祖父母）が子や孫に住宅資金を贈与する場合に1000万円（省エネ住宅等の場合または500万円）（それ以外の場合は非課税）は、住宅資金贈与の非課税措置は、今のところ23年12月31日までの贈与が対象となっている。

持ち戻しは推定相続人（配偶者や子など）への贈与が対象なので、それ以外の親族、例えば孫などへの生前贈与は節税対策になる。「相続時精算課税」は生前に贈与した財産が相続財産に加算されるため従来は相続税の軽減にはならなかった。今回の改正で、24年以降の贈与については、毎年100万円まで課税せず、相続財産にも加算しないことになった。また相続時には贈与時の価額が適用されるため、将来的に値上がりする財産を早期に贈与すれば、将来の相続税の節税につながる。

配偶者控除や住宅資金贈与の非課税措置、相続時精算課税制度は、適用を受けることで贈与税額がゼロになる場合でも贈与税の申告が必要である点には注意したい。また、贈与によって不動産を取得すると、不動産取得税や登録免許税が課税される。それを考慮しても相続税の節税効果があるかどうかは十分

な比較検討が必要だ。亡くなった人の自宅を相続する場合、相続税評価額が8割減額される「小規模宅地等の特例」の適用が受けられることがあるが、自宅を生前贈与してしまふと特例は受けられないので、その点も考慮しなければならぬ。

このように、生前贈与による節税対策には注意が多い。自己判断による贈与はかえって税額が増えたり、相続人どうしのトラブルになったりすることも考へられるので、生前贈与も専門家に相談して行いたい。

税理士なら誰でも相続税に詳しいわけではない。相続は相続専門の税理士・税理士法人に相談しよう。ランドマーク税理士法人は25年以上にわたって相続に特化した相談や税務申告を行っており、累計7000件を超える相続の申告実績がある。これは国内トップクラスだ。特に専門性の高い不動産の評価に強みを持っており、400人を超える相続の専門家がしっかりとサポートしてくれる。

税理士法人にいきなり相談するのはハードルが高いと感じる人もいるかもしれないが、ランドマーク税理士法人はセミナーや税務無料相談会を定期的に開催している。まずは気軽に参加することから始めてみてはどうだろうか。

相続に関する不安を解消しよう。当日はより具体的なご提案をさせて頂くために、財産の概算額がわかるもの（メモ書きでも可）・固定資産税の課税明細書・確定申告書をお持ちください（要予約）。

TEL.0120-48-7271
平日9:00-18:00 土曜日9:00-18:00 日曜・祝日10:00-17:00

定例セミナー開催 要予約 ※定例セミナーは1回1回の開催です。

不動産オーナーの相続税対策

日時: 9月27日(水) 14:00~16:00
(セミナー1時間・個別相談1時間)

会場: 新横浜駅前事務所
神奈川県横浜市港北区新横浜2丁目4番1号 日本生命新横浜ビル6階

定例セミナー 税務無料相談会
参加者に
ランドマーク税理士法人
浦田代表の書籍を
プレゼント

CM 絶対放送中

・TBS「ANNニュース」
毎日16時54分~(番組提供中)
・千葉テレビ スポットCM放送中
・ラジオFM エコバードCM放送中
・ラジオFM NACK5 CM放送中

随時開催 要予約
税務無料相談会

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、財産の概算額がわかるもの（メモ書きでも可）・固定資産税の課税明細書・確定申告書をお持ちください（要予約）。

日時: 毎週火曜日 ①9:30-10:30 ②13:00-14:00 ③16:00-17:00
会場: 東京丸の内事務所/町田駅前事務所/新松戸駅前事務所

日時: 毎週水曜日 ①9:30-10:30 ②13:00-14:00 ③16:00-17:00
会場: 新横浜駅前事務所/横浜駅前事務所/大宮駅前事務所

日時: 毎週木曜日 ①9:30-10:30 ②13:00-14:00 ③16:00-17:00
会場: 池袋駅前事務所/武蔵小杉駅前事務所/新横浜駅前事務所

セミナー相談会のお問い合わせ、お申し込みは下記まで
TEL.0120-48-7271
平日9:00-18:00 土曜日9:00-18:00 日曜・祝日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。

<p>植松 務 公認会計士・税理士 株式会社日本銀行 〒100-0001 東京都千代田区千代田1-1-1 その後、ランドマーク税理士法人勤務</p>	<p>永瀬 寿子 税理士 金沢市立中央病院 〒920-8585 石川県金沢市中央1-1-1 その後、ランドマーク税理士法人勤務</p>	<p>岡山 敦 元国税調査官・税理士 その後、ランドマーク税理士法人勤務</p>	<p>大坂 裕彦 元国税調査官・税理士 その後、ランドマーク税理士法人勤務</p>	<p>金子 守 元国税調査官・税理士 その後、ランドマーク税理士法人勤務</p>	<p>太田 壽郎 弁護士・税理士 東京大学法学部卒業後、豊原法律事務所、その後、東京大学大学院法学研究科にて博士号取得。相続・遺贈・信託・民事訴訟等に関する豊富な経験を持つ。その後、ランドマーク税理士法人勤務</p>	<p>清田 幸弘 税理士・行政書士 1997年、清田幸弘税理士事務所を設立。現在は本気で活動中。2019年4月より立教大学大学院法学部教授に就任。著書「相続専門の税理士」の著者。相続・遺贈・信託・民事訴訟等に関する豊富な経験を持つ。その後、ランドマーク税理士法人勤務</p>	<p>小倉 正裕 元国税調査官・税理士 その後、ランドマーク税理士法人勤務</p>	<p>石丸 司 元国税調査官・税理士 その後、ランドマーク税理士法人勤務</p>	<p>押山 満 元国税調査官・税理士 その後、ランドマーク税理士法人勤務</p>	<p>松下 豊 税理士・不動産鑑定士 普通法人的な経理活動を経て、税理士として活動。不動産鑑定士の資格も取得。相続・遺贈・信託・民事訴訟等に関する豊富な経験を持つ。その後、ランドマーク税理士法人勤務</p>	<p>伊藤 満 公認会計士・税理士 新日本製鐵株式会社に入社。その後、ランドマーク税理士法人勤務</p>	<p>坂口 元一 税理士 ランドマーク税理士法人勤務</p>
---	--	---	--	---	---	--	--	---	---	--	---	---