

「相続コンサルティングのポイント Vol5

賃貸物件と相続時精算課税制度を組み合わせた

効果的な相続税対策とは? ~」



こんにちは、株式会社 ZUU の富田和成です。今回は贈与を活用した相続税対策について解説しました。

今回は主として収益のある賃貸物件をお持ちの顧客をお持ちの方向けの相続税対策をご紹介します。相続時精算課税制度と言われる制度を利用した相続税対策方法です。

○相続時精算課税制度について

相続時精算課税制度とは、一定の親族間の贈与について、2500 万円の特別の非課税枠を設けるという制度をいいます。通常、贈与の非課税枠（基礎控除額）は1年間で1人につき110 万円です。これを越える贈与を行えば贈与税課税の対象となります。

しかし、相続時精算課税制度では、65 歳以上の方（2014 年時点）お一人について 2500 万円の贈与税の非課税枠を設けることができます。そして、2500 万円までの贈与については、相続開始までは税金が課されません。2500 万円を超えた場合には一律で 20%の税金がかかります。

これは 2500 万円までであれば、贈与自体をしやすくして社会にお金を回すことを意図した制度です。この制度を利用して直接にメリットを受けることができる方は相続税がかからない方です。

例えば、遺産総額が推定で 2000 万円であれば、基礎控除額の範囲ですので相続税は一切かかりません。この場合に、例えば、1500 万円を一括で贈与した場合、通常であれば 110 万円を大きく超えてしまうので贈与税が発生しますが、相続時精算課税制度の利用のもとでは税金はかかりません。

このように一定額の贈与をしやすくして社会にお金を回しやすくするのが相続時精算課税制度です。相続時精算課税制度を利用するためには税務署への届出をすれば良く手続きは簡便です。ただ、一度相続時精算課税制度を選択して手続きをすると二度と暦年贈与には戻れないという点には注意が必要です。

○相続時精算課税制度だけでは相続税対策にならないけれども…

相続時精算課税制度を選ぶと、2500 万円の非課税枠は設けられるものの、相続税の計算の時に贈与分は遺産に加えて計算されます。

贈与額+相続開始時の遺産をもとに計算をして相続税が課税されることとなります。

そのため、相続税の発生が見込まれる場合、相続時精算課税制度を選択しただけでは相続税の相続税対策効果はないことになります。

しかし、贈与対象が賃貸物件である場合には相続税対策効果をうむことが可能となります。つまりこういうことです。相続時精算課税制度を利用して賃貸物件を子息に贈与した場合、相続時点での贈与税が（相続時精算課税制度の分）安くなるだけでなく、その物件から発生する賃料収入を子息のものとしてさせることができます。例えば、1億円の賃貸物件を贈与した場合には、暦年課税であれば4700万円程度もの贈与税がかかってしまいます。

しかし、相続時精算課税制度であれば、7500万円×20%で贈与時の税金は約1500万円です。これに加えて、相続開始時までの賃料をすべて子息の「ふところ」に入れることが可能となります。そして、賃料は将来の相続時の精算時の納税資金とすることが可能となります。

このように相続時精算課税制度を賃貸物件について適用させることで高い相続税対策効果を期待することが可能となります。

○相続時精算課税制度の改正と留意点

- ① 26年までは贈与者が65歳以上→27年以降60歳以上
 - ② 26年までは受贈者（もらう方）が推定相続人に限定→27年からは孫へ贈与するためにも相続時精算課税制度を利用できる。（孫への贈与により相続を1回省略できる）
- という改正がされます。

賃貸物件の移転を念頭に置けば利用幅は大変広がります。特に、60歳の方の平均余命は30年程度です。賃料収入を子息等に移転させればその相続税対策効果は非常に高いと考えられます。つまり、相続税対策のためには長生きしなければ「損」です。

一方で、注意したい点としては、

- ① 贈与による所有権移転登記の登録免許税は1000分の20なので、1億円なら200万円の税金がかかる。相続による所有権移転登記なら1000分の4なので40万円。また不動産取得税も発生する。
- ② 賃貸物件を移転させれば、保有しているだけで固定資産税がかかる。また、住民税・賃料収入に対する所得税もかかる。
- ③ 賃貸物件については入居者リスク・修繕コストなどが発生する。

このため、贈与の対象物件は、各種の負担に耐えられる物件でなければ贈与の意味がありません。相続時精算課税制度を利用して相続税対策を目指される場合には物件の価値などを慎重に検討されることが大切と言えます。特に相続時精算課税制度を一度利用してしまえばその後、元の暦年贈与に戻ることができないという点には注意をしたいと思います（毎年110万円ずつコツコツと贈与をして相続税対策をするということができなくなります）。このようなことを考慮して顧客への相続コンサルティングを行うことが必要とされます。

<著者プロフィール>

富田和成

株式会社ZUU 代表取締役社長兼CEO

http://zuu.co.jp/company/ceo_message

大学在学中にソーシャルマーケティングにて起業。2006年に一橋大学を卒業後、野村証券株式会社に入社。支店営業にて同年代のトップセールスや会社史上最年少記録を樹立し、最年少で本社の超富裕層向けプライベートバンク部門に異動。その後シンガポールへの駐在とビジネススクールへの留学やタイへの駐在を経て、本店ウェルスマネジメント部で金融資産10億円以上の企業オーナー等への事業承継や資産運用・管理などのコンサルティングを担当。

2013年3月に野村証券を退職し、2013年4月株式会社ZUUを設立、現在に至る。

◇今後のメルマガをより良い物とするために下記のページより皆様のお声をお聞かせ下さい。

<http://www.nichizei.com/fp-enquete.html>

メルマガ執筆者募集のお知らせ

税理士FP実務研究会事務局では、FP実務に関する様々なテーマでメルマガの執筆をしていただける方を募集中です。分野・テーマ等は自由です。最近の相談事例や得意分野など、ぜひ寄稿ください。執筆を希望される方は、税理士FP実務研究会事務局【(株)日税ビジネスサービス 総合企画部】までご連絡ください。TEL 03-3340-4488