

相続税アップに備えるためのQ&A

Q.1

我が家の相続税額はどれくらいになるの？

A

基礎控除の縮小と最高税率の引き上げによって、課税される相続税がどれくらい増えたかが分かります。例えば、現在は遺産総額が6000万円でも相続税はかかりませんが、改正後は4000万円でも課税される場合もあります。相続税対策を考えるには、できるだけ早く自分の相続税額を把握することが大切です。

Q.2

住まいに関係する相続税対策は？

A

さまざまな方法により、課税対象額を圧縮できます。相続税を軽減するために住宅や不動産を利用する方法としては、生前贈与のように「財産の移転による対策」や、賃貸物件の建築・購入のような「財産の評価額引き下げによる対策」などが考えられます。専門家に相談するなどして、最適な方法を検討しましょう。

〔住宅・不動産を利用した相続税対策の例〕

- 生前贈与（住宅取得等資金の特例など）
- 賃貸物件の建築・購入（アパート、店舗など）
- 同族法人を設立しての賃貸経営（不動産管理法人への物件売却など）
- 問題地の解消（共有状態にある土地や収益性の低い貸宅地の権利関係の整理、収益を生んでいない市街地山林の売却など）

Q.4

自宅でも賃貸経営ができるの？

A

賃貸併用住宅に建て替えれば可能です。

賃貸併用住宅とは、自宅の一部を賃貸住宅として活用することで家賃収入を得て、それにより、住宅ローンの負担を軽くできる住まいです。広い土地でなくても建てることのできるため、主に首都圏や関西などの大都市圏で注目されています。敷地と家屋を自宅部分と賃貸部分の利用割合に応じて区分し、下記の方法で評価を行います。自宅のみの場合よりも賃貸部分の評価額が下がる分だけ、土地も建物も相続税評価額が低くなります。

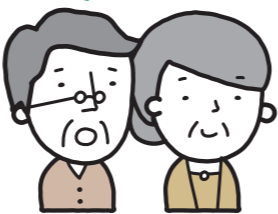
建物 固定資産税評価額 × (1 - 借家権割合^{※1} × 賃貸割合)

土地 自用評価額 × (1 - 借地権割合^{※2} × 借家権割合^{※1} × 賃貸割合)

※1 借家権割合は、全国一律で30%です。
※2 借地権割合は、地域ごとに国税局長により定められています。



資産を現金や預金のままで持っているとき、相続税が高くなってしまふんだね！



A

Q.3

賃貸経営はどうして増税対策になるの？

土地の評価額が下がり、相続税が軽くなるからです。アパートなどの賃貸住宅の敷地は貸家建付地となり、2割程度評価が下がります。賃貸することで借家権が発生して制約を受けるため、相続税の評価が下がります。また、建築をすれば建築費を支払い、建物の取得します。従って、建築費から建物の評価を引いた差額が評価減になります。

賃貸住宅経営者向け無料セミナー開催

消費税や相続税が増税された場合、どう対応すればいいのか―読売新聞社広告局では、そうした疑問や不安を持つ土地所有者や賃貸住宅経営者向けの無料の資産活用セミナーを開催します(協賛/ミサワホーム、マザラス)。

▽開催日と場所 6月22日・大手町(KDDI大手町ビル)。税理士、賃貸経営コンサルタントによる増税対策、賃貸住宅経営に関する講演(午後1時30分〜4時10分)の他、個別コンサルティング(要予約、午前11時30分〜午後5時の間の50分も希望者には無料で市場調査の申し込みを受け付け、来場者には土地活用に関する資料2冊セットを呈します)。

申し込み問い合わせは ☎0120-787-651(本日前午10時〜午後6時)へ。

【現金・預貯金の不動産化による相続税評価額の圧縮効果】



【相続税額早見表(概算)】

〈現行〉

単位：千円(千円未満切捨)

遺産総額	法定相続人					
	配偶者がいる場合			配偶者がいない場合		
	子1人	子2人	子3人	子1人	子2人	子3人
2千万円	0	0	0	0	0	0
4千万円	0	0	0	0	0	0
6千万円	0	0	0	0	0	0
8千万円	500	0	0	2,500	1,000	0
1億円	1,750	1,000	500	6,000	3,500	2,000
2億円	12,500	9,500	8,125	39,000	25,000	18,000
3億円	29,000	23,000	20,000	79,000	58,000	45,000
4億円	49,000	40,500	35,250	123,000	98,000	77,000
5億円	69,000	58,500	52,750	173,000	138,000	117,000

〈平成27年1月1日以降〉

単位：千円(千円未満切捨)

遺産総額	法定相続人					
	配偶者がいる場合			配偶者がいない場合		
	子1人	子2人	子3人	子1人	子2人	子3人
2千万円	0	0	0	0	0	0
4千万円	0	0	0	400	0	0
6千万円	900	600	300	3,100	1,800	1,200
8千万円	2,350	1,750	1,375	6,800	4,700	3,300
1億円	3,850	3,150	2,625	12,200	7,700	6,300
2億円	16,700	13,500	12,175	48,600	33,400	24,600
3億円	34,600	28,600	25,400	91,800	69,200	54,600
4億円	54,600	46,100	41,550	140,000	109,200	89,800
5億円	76,050	65,550	59,625	190,000	152,100	129,800

※早見表の概算相続税額は法定相続分通りに財産を取得し、配偶者の税額軽減を最大限に利用した場合の税額です。資料提供：ランドマーク税理士法人

相続税の申告、事前対策のご依頼は

ランドマーク税理士法人

相続対策相談6,500件、相続税申告1,000件超の圧倒的実績。経験豊富なプロフェッショナルが安心のサービスをご提供します。

丸の内相続プラザ(無料相談窓口)

☎0120-48-7271 [平日 9:00~19:00 / 土曜日 9:00~17:30]

まずは無料相談をご利用ください！

丸の内相続プラザ 検索