

第16回 相続時精算課税制度の活用法 ～アパートの贈与【事例6】

税理士
内田 麻由子

■概要

アパートなどの収益物件を親から子へ贈与することにより、家賃収入が子に移転しますので、それ以降の相続財産の増加を抑えることができます。今回は、相続時精算課税制度を使って、親から子へアパートを贈与した事例をご紹介します。

＜ワンポイントアドバイス＞では、アパート贈与のポイント等について述べています。

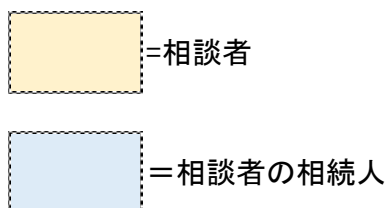
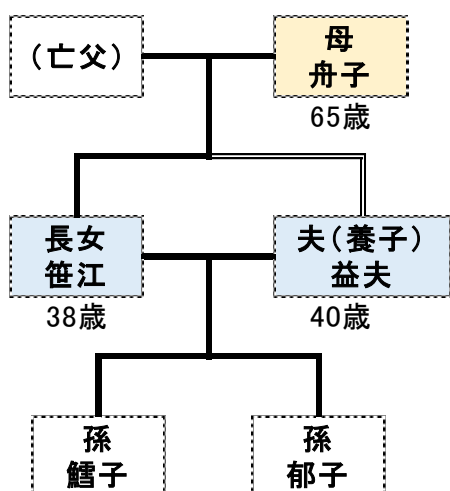
＜相続の基礎知識＞では、相続時精算課税制度の概要と注意点について述べています。

■＜事例＞

東京都内に住む伊勢野舟子さん（65歳）は、娘の笹江さん（38歳）・娘の夫で養子縁組をしている益夫さん（40歳）・孫の鱈子ちゃん（8歳）・郁子ちゃん（6歳）の5人家族で暮らしている。

夫は3年前に他界した。舟子さんは自宅近くにアパートを1棟所有しているが、今後のことも考えて、そろそろ賃貸経営を娘の笹江さんにバトンタッチしたいと考えている。

伊勢野家



相続税が増税になるということもあり、わが家の相続税がいくらかかるのかも心配だ。

アパートの仲介を任せている不動産会社の花坂社長に話をしたところ、「それなら相続に強い税理士さんに一度相談してみてもいいか」と税理士を紹介してもらい、娘と相談に行くことに……。

舟子さん「先生、娘の笹江は明るいところはいいのですが、お財布を忘れて買い物に行ってしまうようなおっちょこちょいで……。でも私もこれから歳を取っていくし、今のうちにアパート経営を笹江に任せて、身軽になりたいと思っているのです」

笹江さん「お母さんったら、お財布忘れては余計よ。先生、わが家の相続税がいくらかかるのかも心配なの」

税理士「それではまず相続税を試算してみましょう。それからアパートの承継を含めた相続税対策についても一緒に考えていきましょうね」

■＜相続税の試算と対策案＞

●何も対策をしないと相続税は？

舟子さんの財産は次のとおりです。

自宅土地	1億円	※1億円－小規模宅地の評価減8,000万円＝2,000万円
自宅家屋	450万円	
アパート土地	6,320万円	※貸家建付地：8,000万円×(1-0.7×0.3)
アパート家屋	420万円	※貸家：600万円×(1-0.3)
預貯金	4,000万円	
アパート預り敷金	△30万円	
合計	2億1,160万円	(小規模宅地の評価減後＝1億3,160万円)

アパートの家賃収入は年間400万円あります。家賃の下落や必要経費も考慮して、今後20年間の家賃収入による現金の増加額を仮に5,000万円とすると、20年後の舟子さんの財産の評価額は、小規模宅地の評価減後の約1億3,000万円＋現金増5,000万円＝1億8,000万円になります。

相続人は笹江さんと益夫さんの2人です。税制改正後（2015年以降）の基礎控除額は3,000万円＋600万円×2人＝4,200万円です。もしこのまま何も対策をしないと、20年後の相続税は約2,800万円にもなります。

笹江さん「えーっ！そんなにかかるのですか？」

舟子さん「先生、何かいい方法はないでしょうか？」

税理士「そうですね。次のような対策がありますよ」

●対策1 アパートを相続時精算課税制度で贈与する

アパートの建物（420万円）を「相続時精算課税制度」を使い笹江さんへ贈与します。すると家賃収入が舟子さんから笹江さんへ移転しますので、舟子さんの財産がこれ以上増えるのを防ぐことができます。また、笹江さんは家賃収入で相続税の納税資金を準備しておくこともできます。

舟子さん「その制度、何かで見たことがあります。確か2,500万円まで非課税なのですよ？」

税理士「時々広告などで、“2,500万円まで非課税”と書かれていることがあるので、誤解している方が多いのです。確かに、2,500万円までの贈与ならば贈与した時には贈与税はかかりません。ただし、相続の時には相続税がかかるのですから、本当の意味で“非課税”ではないのです。相続時精算課税制度は、まとまった金額を贈与税の負担なしに相続人に移転することができる、いわば“生前相続”という性格のものです」

笹江さん 「相続時精算課税制度を選んでも、110万円以下の贈与なら贈与税はかからないのですよね？」

税理士 「いいえ。これも勘違いしている方が多いのですが、いちど相続時精算課税制度を選択したら、暦年課税には戻れません。つまり基礎控除110万円は使えないのです。たとえば、相続時精算課税制度を選択して母から2,500万円の贈与を受けた人が、翌年に母から100万円の贈与を受けた場合には、 $100万円 \times 20\% = 20万円$ の贈与税がかかります。ただし相続の時には、すでに支払った贈与税20万円については、相続税から控除することができます」

相続時精算課税制度でアパートを贈与する場合に注意することは、次の3点です。

第1に、アパート建物を親から子へ贈与すると、そのアパートに付随する債務である預り敷金やローン残高も子へ移転することになります。この場合に「負担付贈与」となり、建物を時価で贈与したものとみなされてしまいます。そこで、アパートを贈与する際に、預り敷金やローン残高相当額の現金を同時に贈与すれば、税務上は負担付贈与には該当せず、アパートを固定資産税評価額で評価できるものとされています。したがって、アパート建物と共に、敷金と同額の現金30万円も贈与します。

第2に、アパートの賃借人が贈与時と相続時で変動している場合には、そのアパートの敷地については、相続の時に自用地として評価することになってしまいます(8,000万円)。そこで、アパートを贈与する際には、あらかじめ設立した不動産管理会社にサブリースした後に贈与します。すると賃借人が法人に固定されますので、アパートの敷地は貸家建付地として評価することができます(6,320万円)。

第3に、子から親へ地代を支払う場合には、土地の固定資産税相当額以下の地代としておくことにより(使用貸借)、借地権の課税が生じないようにします。

●対策2 暦年課税贈与と教育資金の一括贈与も活用する

さらに、次の2つの対策を検討してみましょう。

第1に、先ほどの相続時精算課税制度は、贈与を受ける人ごとに、かつ贈与する人ごとに選択できます。つまり、笹江さんが相続時精算課税を選択していても、益夫さんは暦年課税制度を使うことができます。そこで、「暦年課税制度」を使って、舟子さんから益夫さんへ少しずつ現金を贈与します。たとえば110万円を10年間贈与した場合には、合計1,100万円を税負担なしに益夫さんへ移転することができます。

第2に、「教育資金の一括贈与の非課税制度」を使って、孫の鱈子ちゃん・郁子ちゃんへまとまった金額を教育資金として一括で贈与します。この制度は、孫1人につき1,500万円まで(うち塾や習い事は500万円まで)の教育資金を、非課税で贈与することができるものです(2015年12月までの制度)。たとえば2人のお孫さんへそれぞれ1,000万円ずつ贈与した場合には、合計2,000万円を非課税で孫へ移転することができます。

舟子さん 「銀行に預けておくよりも、可愛い孫たちの教育に役立ててもらおうほうがいいわ」

笹江さん 「お母さん、ありがとう！」

●対策後の相続税は？

これらの対策後の相続税を試算してみましょう。

対策1により、舟子さんの相続財産が約1億3,000万円である場合には、相続税は約1,400万円になります。何も対策をしなかった場合の税額2,800万円に比べると、約1,400万円も相続税を軽減することができます。さらに対策2により、相続財産が約1億円である場合には、相続税は約800万円です。何も対策をしなかった場合の税額2,800万円に比べると、約2,000万円も相続税を軽減することができます。

このように、(1)「相続時精算課税制度」でアパートを贈与することにより家賃収入を子に移転する (2)他

の子には「暦年課税制度」で少しずつ贈与する (3)孫には「教育資金の一括贈与の非課税制度」でまとまった金額を贈与するなど、贈与税の制度を上手に活用することにより、相続税を大幅に軽減することができます。

笹江さん「相続税対策をするかしないかによって、こんなにも税金が違ってくるんですね」

舟子さん「死ぬ時には何ひとつ持って行けないのですから、死ぬまで財産をかかえこんでいるよりも、早めに子や孫へ贈与した方が賢明ですね」

税理士 「ええ。その方が活きたお金の使い方ができますし、何よりも相続税の税引き後で考えれば、結局はより多くの財産を子孫に遺すことができますね」

■＜ワンポイントアドバイス ～賃貸経営をしている方へ＞

●相続時精算課税制度でアパートを贈与するときの注意点

(1) 預り敷金やローン残高相当額の現金を同時に贈与することにより、税務上「負担付贈与」に該当せず、アパート建物を時価評価ではなく「固定資産税評価額」で評価できます。

(2) あらかじめ設立した不動産管理会社にサブリースした後に贈与することにより、アパート敷地について、自用地評価ではなく「貸家建付地」として評価できます。

(3) 子から親へ支払う地代は、土地の固定資産税相当額以下としておくこと（使用貸借）により、借地権の課税が生じないようにします。

●不動産管理会社を活用する

法人活用の形態としては、

(1) 法人が建物の管理のみを行う形態

(2) 法人が建物をサブリースする形態

(3) 法人が建物を所有する形態

があります。どの形態にするか、法人の株主・役員を誰にするか、法人の手数料収入・役員報酬・支払地代をいくりにするかなどの判断については、税理士によく相談して決めましょう。

●生前に納税対策を

主な財産が不動産で現金が少ない場合には、生前にしっかり納税対策をしておく必要があります。土地を担保にして借入れ・延納する場合や、土地を売却・物納する場合には、相続が発生してから慌てて相談したのでは遅すぎます。測量や隣地との境界確定が必要となる場合には時間がかかります。

■＜相続の基礎知識＞

●相続時精算課税制度とは

65歳以上（2015年から60歳以上）の父母から、20歳以上の子（2015年から20歳以上の孫もOK）への贈与については、累計で2,500万円までは、贈与した時に贈与税がかからないという制度です。累計2,500万円を超える部分の金額に対しては、一律20%の贈与税がかかります。

ただし、将来相続が発生した時には、たとえ何年前の贈与であっても、相続時精算課税制度により贈与した財産を含めて相続税を計算します。すでに納付した贈与税があれば相続税から控除し、控除しきれない場合には還付されます。

相続時精算課税制度を選択するにあたっては、次の点に注意する必要があります。

(1)この制度は、贈与者ごと、かつ受贈者ごとに選択できます。受贈者は、制度を選択する旨の届出書を税務署へ提出する必要があります。ただし、一度この制度を選択すると、その親からの贈与については暦年課税には戻れません。

(2)相続財産に加算するのは「贈与時の価額」です。不動産や株式など価額が変動する財産については、相続時に価額が下がっていても、贈与時の高い価額で相続税を計算することになります。ただし、贈与に伴う所得の移転・分散の効果により、相続税や所得税が軽減されるメリットも生じます。

(3)相続時精算課税制度を使って贈与した土地については、相続時に「小規模宅地の評価減の特例」が使えません。したがって、小規模宅地の評価減の特例を適用する予定の土地については、この制度により贈与しない方がよいでしょう。

(ご注意！)

事例はフィクションです。

本稿は2014年2月1日現在の税制に基づいています。今後の税制改正により制度が変わる可能性があります。実際の運用に際しては税理士等の専門家にご相談ください。

Writer's Profile 内田 麻由子 / Mayuko Uchida



所属 内田麻由子会計事務所 代表・税理士
一般社団法人日本相続協会 代表理事

略歴 都内大手税理士法人勤務を経て 2003 年開業。港区赤坂にて、相続・資産税に特化した税理士事務所を経営。
2010 年に一般社団法人日本相続協会を設立。「円満相続の 3K～感謝・絆・供養」をスローガンに、「財産の相続」と「心の相続(相続)」を楽しく学ぶ『相続塾』を毎月主催。エンディングノート『愛する家族へ想いを伝える相続ノート』も好評。
税理士として相続・事業承継対策、税務申告で多くの法人・個人のお客様へサービスを提供するかたわら、相続・税務・会計に関するセミナー・研修講師の実績多数。楽しくわかりやすい講演には定評がある。
著書(監修)「FP知識シリーズ 相続・贈与編」(セールス手帖社保険FP S研究所)