

野口レポート

NO. 271

平成31年4月1日

発行: 有限会社アルファ野口 〒211-0012

川崎市中原区中丸子 538 ミルベージュマルタ 1F

TEL 044-422-1337 FAX 044-455-0208

文責: 野口 賢次

相続対策の優先順位を誤らない

相続対策には大きく分けて次の三つがあります。

(1) 遺産分割対策 ①市街地山林、貸地、古アパートなどの不良資産を生前に整理整頓し分けやすい財産にしておく。②公正証書遺言や付言事項の作成により、財産分けが円滑に進むよう準備をしておく。

(2) 相続税納税対策 ①生命保険の活用で納税資金の確保。②生前に相続税を試算し、納税のため売却する土地を選別し、確定測量などを済ませ、10ヶ月以内に換金し、現金一括納付ができるようにしておく。

(3) 相続税節税対策 ①アパート建築等で不動産の評価を下げる。②資産を相続税評価の低い財産に組み替える。③養子縁組で相続人の数を増やす。④生命保険の非課税の枠を使う。

この三つの対策が同じ方向を向くなら、相続対策を失敗する人はいないでしょう。時には真逆の方向に進むので注意が必要です。

仮の話です。極端な例になりますが説明してみましょう。

◎4億円の土地に4億円の借金をして賃貸マンションを建てました。建築費4億円のマンションの相続税評価は約半分の2億円になります。だが借金は4億円のままで価値は変わりません。この差に節税効果が生じます。とりあえず節税対策としては成功しました。

◎相続税を減らすことばかりを考え、納税対策をなおざりにしてしまいました。いざ相続が開始し相続税が払えません。しかたなくこのマンションを売却し納税することにしました。

借金を清算したら残ったお金だけでは相続税が払えません。納税対策を優先し、土地を駐車場にしておけば4億円で売却でき相続税は余裕で払えました。かつ手元にお金が残る遺産分割の原資になったはずですが、状況を考えず節税対策を優先してしまった結果です。

◎何とかお金をかき集め相続税は納付できました。大きな財産はこのマンションです。相続人は子が3人です。しかたなく1/3の共有となりました。相続での不動産共有はやってはいけません。後の不動産共憂となります。節税対策を優先してしまい遺産分割は失敗です。

このようにこの三つの対策は同じ方向を向くとは限りません。ならばどの対策を優先しなければならないか見極めることが大切です。

未だに、相続対策＝節税対策と思い込んでいる人、借金すると相続税が減っていると思っている人もたくさんいます。

先般の相続税基礎控除の改正で、今までは相続税の心配が全くなかった層に納税義務者が続出しています。これらの層に課税される相続税は約50万円～300万円位です。庶民にとっては大金かも知れませんが、払えない金額ではありません。払ったらそれで終わりです。

税制改正でハウスメーカーなどが、節税対策として二世帯住宅や賃貸併用住宅の建築をすすめています。賃貸併用住宅など自宅部分は生涯空室を抱えるのと一緒にです。35年のローンは辛いものがあります。返済が滞り抵当権を実行されたら自宅を失うことになります。

節税対策で300万円の相続税は払わなくて済みました。しかし、多額の借金を背負いこまされ、減った相続税の何倍もの金利を払わなければならないか、冷静に考えれば分かるはずです。