

いちょうレポート



No.170 2013年10月 (有)アクティ 公認不動産コンサルティングマスター 室 和允

TEL: 042-652-3389 FAX: 042-651-4617 URL: <http://www.acticonsult.co.jp>

—27年、相続税増税対策 1—

平成25年度税制改正により、相続税の増税は平成27年1月から施行されます。増税の背景と内容はいちょうレポート No.141、142、164に記載しました。改正後は相続人一名、財産額3600万円以上で相続税課税の対象となります。相続税対応について整理しました。以下の項目は相互に関係するため、全体像をつかみ、財産管理の方向性を軸にして進めることが大切です。

1. 相続税額を知る

相続税額を知るには、単に資料記載の評価額を合計することではなく、現地調査ができ、相続専門の実績のある税理士、鑑定士を選択することが必要です。建築確認を取得できない土地、袋地、郊外の山林、広大地等の相続税評価額は調査の必要があります。対策の基礎として、まず税額を知り、資産の棚卸しから始めます。

2. 分割案を考える

相続争いにならないよう分割を考えます。分割で後に争いや問題となる事例には次のようなものがあります。

- ① 対策で賃貸用建物を建てて土地の評価は下げたが、財産分割ができない
- ② 財産が家業の事業用土地であり、家業を継がない他の子供から遺留分減殺請求をされて家業の継続が困難となった
- ③ 節税のため財産の一部を子に贈与したが、そのことで他の子が不満を持っている
- ④ 相続人は、「自分が相続したのは接道のない農地や管理上の問題を抱えているアパートだ」等、いただきものの相続ですが、分け方に不満があり争いになる

これらの問題は、相続のあるべきかたち、軸が見えていないところに要因があります。被相続人（親）は、あるべき財産管理のかたちを自らの責任で決めておくことです。

財産が不動産の場合、相続を共有名義にすると活用ができずに将来トラブルの元となりますから、建築確認が取れるように道路条件を考慮して、登記は単独名義にしておきます。

財産に現金が少ない場合は、納税や資産分割の代償金、測量費や介護費用を見込んで一部を現金化しておき、生命保険も活用します。

被相続人は、自身の介護や意思表示が不自由になったときに、誰の世話になるのか、どういう施設に入るのか、その場合の財産管理のかたちを決めておきます。

被相続人は自身の健康状態と相続を考え、生き方を振り返るとき、何を伝えるのかその意思のひとつ、かたちとして生前相続・遺言書の作成・家族信託制度の活用は有効です。

3. 不良資産は整理する

換金性が低く、時価よりも相続税評価額が高い土地は処分します。売りにくい土地ほど評価額が高いものです。接道条件が悪い土地、不整形地、建築確認が取れない土地、山林、相続人が管理に負担となる不動産等です。

処分することで評価額が高い資産が減り、税額を減らせます。現金化した資金は各種費用や生前贈与にまわせます。