

地価急落 相続税破産

相続税の申告納税は、地価上昇時期であればあまり心配はありませんが、今年予想される地価が下がり局面で起こることは、評価は100相続税を50と仮定(最高税率50%)し、相続が発生してから路線価を大きく下回る実勢地価が予想されます。100の評価が50に限りなく近づけば、全財産を失うことになります。前回のバブル(昭和のバブル崩壊)では、物納制度により、地価が下落しても元の評価で国が引取りをしてくれましたが、昨今の改正により物納制度が極めて厳格になりました。地主さんにとっては相続税を減らすことを考えるより、相続税を払えること(相続税の支払いができず破産)が大切です。

近い将来に相続が予想される地主さんの近々対策として、不動産の売却換金物納準備を怠ってはいけません。

古貸家、古アパート、貸宅地等の流動性の無い不動産は早急な処理(売却できるように処理をする)をすること。予想される相続納税資金(現金)を有することが大切です。

確実な相続税対策とは

借金をしてマンションを建てる対策が巷では盛んに行われているようです。うまくいけば一時的な対策になりますが、賃貸管理(賃料回収)、建物管理等が今後数十年にわたり相続人(受け継いだもの)にのしかかります。建物の滅失(解体処理)までのことを考えると、マンション経営は簡単ではありません。より少ない負担で、後継者に財産を移す方法として贈与があります。

贈与税には 暦年贈与(一般的な贈与)

相続時精算課税制度による贈与があります。では2500万円まで非課税あつかいですが、将来の相続税にて精算をすることとなり2500万円も相続税の課税対象になりま

す。の暦年贈与では贈与を受けて贈与税を支払えば、3年経過すればよいことになっています。(贈与後3年間は相続税に加算される)

贈与税の基礎控除は1年間で110万円です。これを越すと贈与税を払うことになります。

一例・年間310万円の贈与

310万円の贈与をすると基礎控除110万円の残り200万円に10%(贈与税の制定税率の下限)の税金20万円の贈与税がかかります。 $310万 \div 20万 = 0.0645$ 約6%となります。毎年310万円の贈与を10年継続すると3100万円。この金額が6%の負担ですみます。相続税の限界税率(最低税率)は10%とすれば310万円で31万円、贈与のほうが得になります。

又贈与税支払い後の290万円を、親を被保険者した終身保険(生命保険)に加入することで、確実な納税資金を確保することもできます。

株価下落で相続税対策

中小企業等の非公開株に評価は、純資産価格方式(土地を路線価等で評価する)と類似業種比準方式(同じ業種の上場株式の平均元に算出)の2方式、どちらを使うにせよ株価は大暴落、路線価も下落間違いなし、後継者への事業承継・相続対策を考えておられるオーナー経営者の皆さんは、贈与税での評価を今一度検討するよい時期なのかもしれません。

等事務所では不動産の売買・賃貸の媒介に加えて、貸宅地(借地権付)の整理を長年にわたりおこなっています。ぜひご相談下さい。