

手軽に
読める

知っておきたいお金と税金のことがよくわかる

相続・贈与マガジン

2018年

2月号

CONTENTS

資産安心コラム 2～3ページ

収益力も贈与したい！
節税もできる築古アパートの贈与とは？

なかなか聞けない相続Q&A 4ページ

子や孫に“結婚・子育て資金”を贈与したら、
課税されるのですか？

数字でみる相続

10万6千人

国税庁が2017年12月に発表した『平成28年度分の相続税の申告状況について』によると、相続税の課税対象になった被相続人数は10万6千人でした。これは、平成28年度中に亡くなった被相続人数の8.1%に相当し、平成27年度と比べて2,837人増加しました。

また、相続財産の金額構成比の推移を見てみると、『土地』が平成21年度から徐々に減少しているのに対し、『現金・預金等』は平成19年度から徐々に増加、平成28年度では全体の31.2%を占めています。このように近年は“現金・預金の相続”が増えてきているようです。本誌4ページでは、結婚・子育て資金の一括贈与について掲載しておりますので、ぜひ一読ください。

収益力も贈与したい！節税もで

家賃収入が安定している築古アパートを子に贈与することで、節税しつつ、収益力を子に贈与することができます。特に、築年数の古い建物であれば、建物の評価が低いため、この効果は絶大です。今回は、親が子にアパートを贈与する場合の事例をもとに、その方法をご紹介します。

土地+建物を贈与すると 贈与税が高額に……

財産や不動産などを贈与する場合、『(取得した財産-基礎控除額110万円)×税率-控除額』が納めるべき贈与税となります。この税率と控除額は“取得した財産額”に加えて、“贈与者が直系尊属で、かつ受贈者がその年の1月1日において20歳以上の子や孫である場合”と“それ以外”で異なります。

また、不動産を贈与する際、基本的に建物は“固定資産税評価額”、土地は“路面価”を用いて贈与税を計算します。

仮に、Aさんが閑静な住宅地に築30年の木造2階建てアパートを所有しているとしましょう。そこでAさんは、昨年20歳を迎えた息子へこのアパートを贈与しようと考えています。建物は80坪、土地は90坪です。現在の固定資産税評価額は650万円、路線価は6,300万円、受取家賃は年額720万円とします。

まずは、このアパートの土地と建物、両方をAさんに贈与する場合の贈与税を計算してみましょう。

前述の税率と控除額は、直系尊属から20歳以上の子や孫への特例税率を使用します。固定資産税評価額と路線価を単純合計すると6,950万円です。アパートなどの貸家が立てられている土地の評価額は『更地の評価額×(1-借地権割

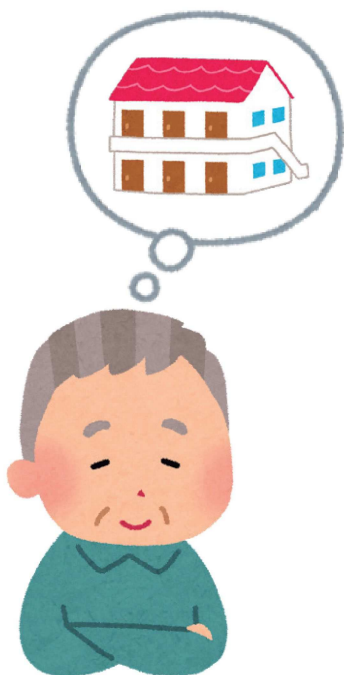
合60~70%×借家権割合30%×賃貸割合)』で計算するため、相続税課税価格は5,600万円程度になるでしょう。この場合、贈与税は『(5,600万円-110万円)×税率55%-控除額640万円=2,379万円』とかなり高額になってしまいます。

建物のみを贈与すると 贈与税が格段に安くなる！

次に、土地は贈与せず、建物だけを贈与した場合を考えてみましょう。

先ほど、建物は固定資産税評価額で贈与税を計算すると説明しました。今回の事例はアパートなので、建物の固定資産税評価額は、『建物の固定資産税評価額×(1-借家権割合30%×賃貸割合)』となります。仮に賃貸割合が100%(全部屋入居中)だとすると、本来の70%で評価されるため『固定資産税評価額×70%=455万円』が課税対象です。この場合、贈与税は『(455万円-基礎控除110万円)×税率15%-控除額10万円=41万円』となります(これに加え、所有権移転登記をする場合は、登録免許税と不動産取得税(合計32万円)が課税されます)。

家賃収入は、土地の所有者ではなく、建物の所有者のものとなるため、Aさんの息子は44万円の贈与



きる築古アパートの贈与とは？

税を一度納税すれば、それ以降、毎年720万円の家賃収入が得られることとなります。そのため、Aさんは建物とともにアパートの収益力も息子に贈与したことになるのです。

この贈与の効果が高いのは、土地の値段が高く(=家賃水準が高く)、建物が古い(=贈与税課税の対象となる固定資産税評価額が低い)物件です。つまり、家賃水準が高い地域で築年数が経過したアパートや賃貸ビルなどが当てはまります。

また、建築費のローン返済が終わっていることも重要です。ローンが残っていると『負担付贈与』とみなされ、建物の評価が固定資産税評価額ではなく、時価評価となってしまいます(時価からローンを差し引いた額に贈与税がかかります)。

あれば『相続時精算課税制度』を適用し、2,500万円まで非課税で贈与することが可能です(2,500万円を超えると一律で20%の贈与税が発生します)。ただし、相続時に相続税が発生する可能性があるなど、デメリットもあるため、贈与税負担額を計算し十分に検討する必要があります。

また、相続時精算課税制度を利用しない場合でも、年度を分けて贈与すれば贈与税は減少します。仮に、今回の事例の建物を2分の1ずつ2年に分けて贈与した場合、贈与税は2年間で24万円となります。

ただし、登記などの問題もあるため、不動産の贈与をお考えの場合は、ぜひ一度お問い合わせください。

売買でも同様の効果が得られる

なお、贈与でなく建物を売買した場合も、同様の効果を得ることができます。ただし、固定資産税評価額ではなく時価で資産を評価し、贈与税ではなく建物を売却したAさんに対し“譲与所得税”が発生します。

また、親が中古投資物件を現金で購入し、その後、建物だけを子に贈与した場合も同様の効果があります。

相続財産が2,500万円以下なら贈与税はゼロに！

贈与者が60歳以上の直系尊属で、かつ受贈者が20歳以上の孫で



2,500万円以下相続税非課税!

子や孫に“結婚・子育て資金”を贈与したら、課税されるのですか？

Q 孫が結婚をすることになりました。しかし「資金がないから、挙式はせず写真のみ撮影しようかな……」と言っています。そこで、私の貯金を結婚・子育て資金として贈与することはできますか？

A 結婚・子育て資金として1,000万円まで非課税で一括贈与することが可能です。そのうち300万円までを結婚資金として活用できます。

経済的不安が若年層に結婚・出産を躊躇させる一因になっていることを踏まえ、平成27年4月に『結婚子育て資金の一括贈与に係る贈与税非課税措置』が創設されました。この制度は、直系尊属(両親や祖父母など)からの

資金贈与を非課税とし、子や孫の結婚・出産・子育てを支援することを目的としています。

非課税限度額は1,000万円までで、そのうち300万円までを結婚資金に充てられます。結婚資金の非課税対象となるのは、会場費や衣装代、飲食代など挙式や披露宴に直接関係する費用です。交通費や新婚旅行代、結婚指輪代などは対象外となります。また、出産・子育て資金は妊婦検診や出産費用、保育園などへの入園料や保育料などが対象です。

非課税とするためには、贈与を受けた受贈者が金融機関と『結婚・子育て資金管理契約』を締結し、専用口座に金銭を預入する必要があります。そして、『結婚・子育て資金非課税申告書』

を金融機関に提出します(金融機関経由で税務署に提出されたものとみなされます)。

実際に受贈者が結婚・出産・子育て費用を支払った後は、支払日の翌年の3月15日までに領収書などを金融機関に提出する必要があります。領収書には『①支払年月日、②金額、③支払内容(非課税対象となるもの)、④支払者、⑤支払先の名称と住所』が明記されていることが重要です。領収書を受領していない場合は、上記事項を記載した支払記録が領収書の代用と認められるケースもあります。

なお、この制度の適用期間は、平成31年3月31日までに行われた贈与が対象です。非課税対象や贈与についてご不明点があれば、お気軽にご相談ください。

相続は**経験**と**技術**で
大きな**差**が出る事をご存知ですか？

1. 熟練した相続専門力
相続税申告件数年間100件超えの経験値
2. 正確無比なスピード
相続専門チームによる技術力
3. 分かりやすさ
内容に安心して頂けるご説明・明朗報酬

相続職人集団
凄腕

相続に特化した税理士法人です。

税理士法人オグリ [名古屋本部]
〒460-0002 名古屋市中区丸の内一丁目16-15
名古屋フコク生命ビル6F

相続無料相談実施中！

お問い合わせは
TEL：052-222-1600
(担当：相続部門 小林・浜川)