

今回から発想の転換による「相続税の生前対策」をシリーズで解説することとします。第一回目は「賃貸住宅を法人で建築」することによる相続税対策についての解説です。

1. 賃貸住宅建築による相続税の軽減効果について

賃貸住宅を建設することにより相続税が軽減されるのは、次の(1)及び(2)の2つの相続税評価額の引下げ(評価差額)が主たる要因となっています。

(1) 土地の相続税評価額の引下げ(評価差額)

自己所有の宅地上に賃貸住宅を建築すると、相続税評価の上でその敷地の利用区分が自用地(更地)から貸家建付地(自己所有の宅地で賃貸住宅などの貸家の敷地となっている宅地をいいます。)に変わり、自用地(更地)の場合より15%~24%程度相続税評価額の引下げを図ることができます。

(2) 建物の建築価額と相続税評価額の評価差額

建物の相続税評価額は固定資産税評価額に相当する金額で評価されます。また、貸家については、借家権の価額を控除します。固定資産税評価額は建物の建築価額の5~6割程度の評価額となりますので、例えば建築価額1億円のマンションやアパートを新築すると、相続税評価額は借家権相当額を控除して約4,000万円程度となり、6,000万円の評価差額が期待できます。賃貸住宅を建設した場合、この建物の評価差額が相続税の軽減対策となる1番の理由です。

2. 個人又は法人のいずれで建築するか判断基準

(1) 個人で建築する場合

個人で賃貸住宅を建築すると、賃貸開始後に相続が発生した場合には、上記のように大きな評価差額が発生し、相続財産を圧縮することになり、相続税が軽減されます。しかし、長生きするとその効果は徐々に縮減することから、かなり高齢の人か、病状等から長生きが難しいと予想される場合には、個人で建築することが良いと思われます。

(2) 法人で建築する場合

相続税対策は、将来相続が開始したときの相続税の負担を如何に軽減するかということなので、法人で賃貸住宅を建築することで、毎年の資産(賃料など)の増加を防止する効果が期待できます。また、副次的効果として毎年の所得税等の負担軽減にもつながることがあります。長生きが前提の場合、法人での建築が有利となることが多くあります。

◎土地の無償返還方式(賃貸借型:被相続人が同族関係者になっている法人に対する土地の貸付けの場合)における課税関係

		借地人(法人)	地主(個人)
借地権設定時		課税関係なし	課税関係なし
地代の額		零から相当の地代の額の間で自由に設定可能	
地代の取扱い		損金の額に算入	不動産所得の収入金額
土地の相続税 評価額	賃貸借	(株価計算:純資産価額方式) 自用地評価額×20% ※ 貸家建付借地権の場合 自用地評価額×20%×(1-0.3)	自用地評価額×80%

3. 法人で建築した場合の自社株評価

課税時期前3年以内に取得した土地(借地権)等及び家屋等の価額は、課税時期における通常の取引価額とすることが定められていますが、これは、課税時期の直前に取得し、「時価」が明らかになっている土地等及び家屋等について、わざわざ路線価等によって評価替えを行うことは、「時価」の算定上、適切でないと考えられること等によるものです。

そのため、土地、建物の取得(新築)後、建物を賃貸の用に供したため、取得時の利用区分(自用の建物、自用地)と課税時期の利用区分(貸家、貸家建付地)が異なることとなり、その取得価額等から、課税時期における通常の取引価額を算定することが困難である貸家及び貸家建付地の価額については、まず、その貸家及び貸家建付地が自用の建物及び自用地であるとした場合の課税時期における通常の取引価額を求め、次にその価額を貸家の評価及び貸家建付地の評価の定めに準じて評価して差し支えないものとされています。