Family Tax Express
令和５年２月13日
税理士法人ファミリィ
http://taxfamily.or.jp
No.265

やってはいけない!?　こんな相続対策　～アパートの建築名義～　その６

今回から「やってはいけない!?　こんな相続対策」をシリーズで解説することとしています。第六回目は「70 歳以下で健康上問題がない者がアパートを建てて相続対策」についてです。

所有する土地の有効活用と相続税対策を考慮してアパートを建築する場合に、誰の名義でアパートを建築すればよいかについて十分な検討がなされないままに、推定被相続人の名義でアパートを建築している事例が散見されます。相続税は死亡するまで課税されません。そのため、若くて健康な人が相続税対策でアパートを建築しても相続開始時には、逆に財産が増加していることにもなりかねません。

そこで、推定被相続人が全額出資した会社名義でアパートを建築すれば相続税の軽減効果を得ることができ、毎年の所得税等の軽減にもつながることが期待されます。例えば、70 歳男性の平均余命は約 16 年もあることから、70 歳未満の男性で健康上の問題を抱えていない場合には、法人名義でアパートを建築することが有利な結果を得られる可能性が高いと思われます。

● 法人で建築する場合

法人で建築する場合には、アパート完成後３年経過後に推定被相続人が出資した株式を子や孫へ贈与すれば、無税又は少ない贈与税の負担で贈与することも可能となります。

その後、アパート経営が順調に推移し、法人の財務内容が良くなってきても、既に株式は子や孫へ移転していることから推定被相続人の相続財産が増加することはありません。法人を活用した対策について、設例でその効果を確認します。

【設例】

1.　家族構成

父（70 歳）、母（68 歳）、長男（40 歳）。父は不動産賃貸業を営み、母は専業主婦、長男は会社員

2.　父の相続財産

（1）青空駐車場（300 ㎡・路線価 10 万円/㎡）　自用地評価額　3,000 万円

（2）現預金　14,000 万円、（3）その他の財産　15,000 万円

3.　父の相続対策

（1）父が全額出資してＡ法人を設立　資本金 6,000 万円

（2）青空駐車場の上に法人がアパート建築

１億円（銀行借入金 4,000 万円、固定資産税評価額 3,800 万円）

土地の無償返還に関する届出書（賃貸借型）を提出

4.　遺産分割

青空駐車場とＡ法人の株式は長男が、現預金は母が、その他の財産は母が１億円、長男が 5,000 万円を相続する

5.　アパート建築に伴う相続税の計算　（単位：万円）

	現　状		アパート建築直後		アパート建築後３年経過	
	母	長男	母	長男	母	長男
青空駐車場	－	3,000	－	2,400	－	2,400
現預金（※1）	14,000	－	8,000	－	8,000	－
その他の財産	10,000	5,000	10,000	5,000	10,000	5,000
Ａ社株式（※2）	－	－	－	3,420	－	0
課税価格	24,000	8,000	18,000	10820	18,000	7,400
相続税の総額	7,720		6,448		5,080	
各人の算出税額	5,790	1,930	4,027	2,421	3,600	1,480
配偶者の税額軽減	△3,860	－	△3,580	－	△3,200	－
納付税額	1,930	1,930	447	2,421	400	1,480
合計税額	3,860		2,868		1,880	

（※1）法人設立に伴う出資　14,000 万円－6,000 万円＝8,000 万円

（※2）Ａ社株式の相続税評価額（純資産価額）

【アパート建築直後】

①　アパートの通常の取引価額　10,000 万円×（1－0.3）＝7,000 万円

②　貸家建付借地権　3,000 万円×20%×（1－0.3）＝420 万円

③　純資産価額　①－②＝3,420 万円となります。

【アパート建築後３年経過】

①　貸家　3,800 万円×（1－0.3）＝2,660 万円

②　貸家建付借地権　3,000 万円×20%×（1－0.3）＝420 万円

③　純資産価額　①－②＝0 円（アパートの簿価は３年間の減価償却費を控除し、借入金は３年間の返済後の金額と仮定します。）

（文責：山本和義）