

資産の組替えを利用した相続税の節税

1億円の現金と1億円で購入した土地とでは、購入した土地の相続税評価額の方が低くなると聞きました。この評価額の違いを利用した節税について教えてください。

相続税における財産の評価は、財産の種類に応じて「財産評価基本通達」に定められた方法により行うこととなっています。例えば、土地については、「路線価」を基にその土地の利用形態、形状等を勘案して評価額を求めることとなります。この土地の評価の基礎となる「路線価」自体が時価のおよそ8割となっているので、利用形態等を考慮した各種評価減を適用する前の段階で、すでに時価よりも低い評価額となります。

すでにお持ちの資産を、土地のように評価額がより下がる資産に組替えることで、相続税の節税を図ることが可能です。これから、節税効果の見込める組替え例をいくつかみていきましょう。

(1) 現金→マンション

最も代表的な資産の組替えとなります。マンション敷地の相続税評価額は、まずマンション全体の評価を行い、その金額に持ち分割合を乗じて算出します。マンション敷地の持ち分割合は、マンション敷地の面積に対するマンション建物の高さが、高いほど少なくなります。そのため、高層のタワーマンションであれば個々のマンション敷地の持ち分は極端に少なくなり、相続税評価額は販売価格に比べて大きく下がることとなります。

通常のマンションで販売価格の2分の1程度、販売価格にプレミアの付くタワーマンションの上層階ですと、販売価格の20%~30%程度まで相続税評価額が下がります。

(2) 現金→生命保険

生命保険の死亡保険金には、法定相続人の数×500万円の非課税枠があります。法定相続人が配偶者と子2名の計3名の場合、500万円×3名=1,500万円まで相続税がかかりません。

なお、一時払いのものであれば、高齢(大手保険会社で80歳~85歳程度まで)でも加入できるものがあります。ただし、短期間で中途解約すると元本割れするリスクがありますので、その点ご注意ください。

(3) 現金→墓地、墓石

墓地、墓石は相続税が非課税となりますので、墓地、墓石の購入をお考えの場合は、生前に購入しておくべきです。

(4) 自宅→賃貸併用住宅

自宅の敷地がある程度広い場合、賃貸併用住宅へ建替えるのが効果的な節税方法の一つとなります。

小規模宅地の特例の対象部分にのみ注目すると、80%減額が適用される自宅部分の面積が減り、納税額が増える可能性もあります。しかしながら、賃貸収入による資金繰りの改善、現金または

借入金で建物を置換えることによる評価の減額を考慮すると、有利になる場合が多くあります。下の事例でみると、相続税評価額が1,915万円減少した上で、毎月賃料収入が得られます。

(5) 自宅→自宅(転居)

こちらは路線価の低い地域から高い地域への転居の場合となります。郊外の自宅を売却し、さらに手持ちの現金もしくは借入金を加えて都心の自宅を購入する場合、現金、借入金の不動産への置換えによる減額効果および、小規模宅地の特例による減額金額の増加により、節税効果が見込めます。

また、郊外の物件は流動性が低く買い手がなかなか付かないため、相続した子供の負担になってしまう可能性もあります。この点からも、終の棲家を都心に求めることにはメリットがあります。

●自宅から賃貸併用住宅への組替え

【前提条件】	
相続年	平成27年以降
土地面積	330㎡
建物の総床面積	330㎡(=110㎡×3階建て)
	1~2階を賃貸、3階を自宅
建築コスト	8,000万円
借入金	8,000万円
相続税評価額	
・土地(路線価)	40万円/㎡×330㎡=1億3,200万円
・建物(固定資産税評価額)	4,000万円(建築コストの50%と推定)
・各割合	借地権割合…70%、借家権割合…30%

相続税評価額の比較

(単位:万円)

項目	現状	建築費	差引
土地	13,200	11,352<注3>	1,848
小規模宅地の特例	△10,560<注1>	△5,627<注4>	△4,933
差引評価額	2,640	5,725	△3,085
建物	200<注2>	3,200<注5>	△3,000
借入金	0	△8,000	8,000
合計	2,840	925	1,915

<注1> 小規模宅地の特例で80%減額(13,200万円×80%=10,560万円)。

<注2> 現状の建物の相続税評価額は200万円とする。

<注3> 自用地110㎡(=330㎡×1階/3階、各階の床面積は等しいものとする)

貸家建付地部分220㎡(=330㎡×2階/3階、同上)

貸家建付地部分の金額…40万円×220㎡×(100%-借地権割合70%×借家権割合30%)

自用地4,400万円(40万円×110㎡)+貸家建付地6,952万円[40万円×220㎡×(100%-70%×30%)]=11,352万円

<注4> 自宅部分:特定居住用として80%減額。平成27年度以降の限度面積330㎡中110㎡使用。貸家建付地部分:貸付事業用として50%減額。限度面積200㎡中133.333…㎡になる。自宅部分3,520万円(4,400万円×80%)+賃貸部分2,107万円[(6,952万円×133.333…㎡/220㎡)×50%]=5,627万円

<注5> 自宅部分1,333万円(4,000万円×1階/3階)+賃貸部分1,867万円[4,000万円×2階/3階×(100%-30%)]=3,200万円。

賃貸部分についての計算は、4,000万円×2階/3階×(100%-借家権割合30%)