



~むずかしい相続税を **簡単** にわかってもらうためのレポート~

「不動産管理会社は創るべき??」

要点

- 住宅取得資金の贈与税の非課税制度
- 不動産管理会社の設立(続)
- 相続人とは
- 借金返済のための土地売却の譲渡税を非課税にするために!

私たちは、毎月、相続に興味のある方を対象に、**相伝** というレポートを出しています。

このレポートを読んでもらいたい方

- 過去に相続を経験し、次回の相続もつつがなく終りたいと思われている方
- 先祖代々の財産を守りたいと思われる方
- 争続争いをしたくない方
- 貸家経営をされている方
- 自営業をされている方で、自分の会社の株式について対策を行いたい方
- 不動産管理会社を持たれている方

この経済状況下、**今**しかできないことがあります。

この数年が**チャンス**です。

今こそ、実行できる対策を**実行**しましょう。

1. 500万円までの贈与税の特例(住宅取得資金の贈与税の非課税制度)

平成21年6月19日の国会により、500万円を上限とする住宅取得資金の贈与税の非課税制度ができました。法律も出来上がり、その全貌がわかりましたので、再度取り上げてみます。

以下、主な要件です。

項目	内容
いつからいつまで?	平成21年1月1日から平成22年12月31日までの間に行なわれた贈与
財産をもらう人	20歳以上
財産をあげる人	父母、祖父母、曾祖父母… (直系尊属のみ)
贈与資金の用途	住宅の新築、取得、増改築等
居住要件	贈与を受けた年の翌年の3月15日までに取得し居住、若しくはその後遅滞無く居住
書類の提出	贈与を受けた年の翌年の3月15日までに必要書類を添付の上、贈与税の申告書を提出

今回の贈与税の特例は、平成21年と22年の間で、住宅を取得するための資金の贈与を親子間、祖父母と孫間の間で贈与を受けた場合には、**2年間合計で500万円までは、贈与税の非課税財産としますよ**という特例です。

住宅を取得するための資金の贈与ですから、住宅ローンの返済資金の贈与や**土地の取得(建物と同時の取得は可)の資金に対する贈与には適用はありません**。また、取得する建物も床面積が50平方メートル以上であること、木造戸建等は築20年以内、マンションなどの鉄筋造りの建物は築25年以内である必要があります。

さらに、資金の贈与を受けた年の翌年3月15日までに建物の引き渡しを受け、遅くとも翌年12月31日までに引っ越しをして住まないといけません。新築マンションで契約から完成まで1年以上かかる場合には、上記のスケジュール通りに入居できるか等を検討し、贈与を受ける時期に注意する必要があります。

今回の特例は、**相続時精算課税()と異なり(贈与を受ける人(財産をもらう人)単位で、2年間で贈与を受ける住宅取得等資金500万円まで非課税**となります。

()相続時精算課税とは、簡単に言えば、65歳以上の親から20歳以上の子に2,500万円までは贈与税は納めずに贈与とし、親が死亡した時(相続時)に、それまで贈与した財産を相続財産に加えて相続税の計算をするという制度です。

「相続時」という名前がついていますが、税金の分類としては贈与税のひとつなので、この制度を選択すると、通常の110万円贈与(暦年贈与)が使えなくなります。

こんな事例はダメ

将来住宅を建てる予定で宅地購入資金の贈与を受けた。
土地だけ購入しても対象となりません。

父から 500 万円、母から 300 万円の合計 800 万円の住宅取得等資金の贈与を受けた。

非課税となるのは、合計 500 万円までです。

父から平成 21 年に 300 万円、平成 22 年に 400 万円の住宅取得等資金の贈与を受けた。

非課税となるのは、合計 500 万円までです。

父が所有している住宅に自分が同居していて、自分の部屋だけリフォームするための贈与を受けた。

自己が所有し居住する、若しくは居住している住宅に対する資金のみが対象となります。

住宅取得等資金が非課税の贈与資産となったため、この特例と相続時精算課税の特例を同時適用することが可能となりました。結果、平成 22 年 12 月 31 日までの贈与については、以下の順番で考えるとお得になります。

有利な検討順序

- < 1 > まずは、住宅取得等資金贈与の非課税（500 万円）の特例を使用できるか判断し、使用できるのであれば必ず使用する。
- < 2 > 500 万円超 610 万円以内の住宅取得等資金贈与を受けている場合には、贈与税の暦年課税の年 110 万円までの基礎控除による非課税と、住宅取得等資金贈与の 500 万円までの非課税を併用する。
- < 3 > 610 万円を超える住宅取得等資金贈与を受けている場合には、暦年課税と相続時精算課税のどちらが有利かを検討して、500 万円までは、住宅取得等資金贈与の特例の適用を受け、500 万円を超える部分について、暦年課税か相続時精算課税の制度を利用する。

なお、住宅取得等資金贈与の特例の適用を受けるためには、一定の書類（住民票や戸籍謄本、物件の登記事項全部証明書などが予想されます）を添付した贈与税の確定申告書を贈与を受けた日の翌年 2 月 1 日から 3 月 15 日までの間に申告する必要があります。**結果として贈与税がかからない場合でも、特例の適用を受ける場合には、申告が必要となりますのでご注意ください。**

2. 不動産管理会社の設立(続)

1. 不動産管理会社を設立するための判断基準
2. 設立時そして設立後に気をつけるべきこと
3. 設立のメリット・デメリット
4. 実際の事例



<相伝5号 2009年5月>では、

『不動産管理会社を設立するための判断基準』の3つを考えてみました。

判断基準1・・・個人所得が900万円以上になったとき。

判断基準2・・・不動産管理会社で給与を支給できる家族がいるか？

判断基準3・・・法人できちんと不動産管理事業ができる仕組みがつかれるか？

<相伝6号 2009年6月>では、

『不動産管理会社の設立時そして設立後に気をつけるべきこと』について、
税務面や設立時の実務面を中心に7つのことを、設立後については税務上で問題になる
点を中心に説明させていただきました。

<相伝7号 2009年7月>では、不動産管理会社設立のメリット・デメリットについて整理しました。

4回シリーズでお届けしている今回は、
いよいよ最終章『実際の事例』をご紹介しますと思います。

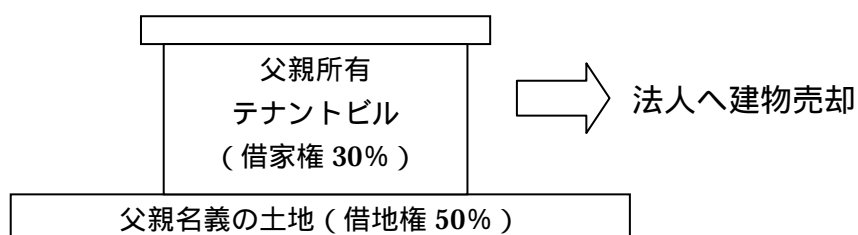
今回は、大きく2つについて、不動産管理会社を設立して、法人を利用し相続対策をした事例です。

1. 個人の建物を法人が買い取り不動産管理会社に収益を移管する。
2. 法人で保険に加入し節税と退職金準備、相続後個人の土地の買い取り資金づくり。

個人の建物を法人が買い取り不動産管理会社に収益移管する

不動産管理会社・・・父親(75歳)所有の土地やマンションを管理している。
法人の代表者・・・長男(40歳)が不動産管理会社をしている。役員は長男と父母。

福井市内でテナントに土地を貸している不動産管理会社A(以下A社)。
土地は父親名義。土地の上には、父親所有のテナントビルが建っており、現在はテナントの収入が父に入っている。相続時の土地の評価は、貸家建付地評価にて15%の評価減となっている。(土地の借地権50%で建物の借家権が30%の場合)



不動産管理会社に、父親所有のテナントビルを帳簿価額で売却計画。
テナントビルの帳簿価額は1,200万円。(取得価額は2,000万円)
不動産管理会社に1,200万円の資金を準備してもらい、個人と建物売買契約を結びました。

個人(父)は建物を不動産管理会社に売却することで収入が発生するため、譲渡所得になりますが、帳簿価額での売却により、譲渡所得はゼロとなり無税です。

建物が法人所有になったことで処理したことは、以下です。

- ・「土地の無償返還に関する届出書」を税務署に提出。
- ・不動産管理会社とテナントを貸している業者との賃貸契約を結び直し。
- ・テナント収入を不動産管理会社に移行。
- ・不動産管理会社から土地所有者である父親に地代を毎月支払うよう契約。
- ・不動産管理会社が建物を取得したことで不動産取得税が発生 法人支払
- ・建物を父親名義から不動産管理会社名義に変更のため登録免許税発生 法人支払

これにより、相続対策としては相続税課税財産の減額となる。

1. テナント収入が不動産管理会社に移行でき、個人財産の増加を抑えられる。
2. 父親の土地の評価が、貸家建付地評価の15%減額から、無償返還の届出により20%減額になる。

(注意：不動産管理会社の自社株評価は、別途算出する必要があります。)

不動産管理会社を利用して法人名義の生命保険に加入する

保険種類にもよりますが、生命保険は、法人で加入すると保険料を経費にできます。

<契約形態>

契約者・・・不動産管理会社

被保険者・・・役員または従業員

保険金受取人・・・不動産管理会社

今回は、不動産管理会社の役員である父親を被保険者として、定期保険という種類の生命保険に加入しました。

父親(取締役)75歳を対象に、定期保険2,000万円に加入。

加入時は、保険会社にて体調チェック(保険診査が必要)をクリアする。



加入目的は

保険料の半分を経費にでき、不動産管理会社の経費をつくれる。

役員が退職時に退職金の原資にできる。また、解約しても解約返戻金があり、死亡退職時は生命保険金が法人に入り、それを原資に退職金にあてることができる。相続発生時には、保険金が法人に入るため、個人の土地を買い取る資金にできる可能性もある。

実際は、父親の不動産管理会社での役割は、取締役で他に所有しているマンション管理やマンション清掃、見回りなど実務的なことをしているため、役員保障として確保しても税務的に問題はないと判断し、加入をしました。

支払う保険料は、個人では所得控除の対象になりますが、上限（現在は年間支払保険料10万円以上で5万円の所得控除）が決められており税額軽減はわずかです。

その点、法人においては、必要保障額や加入目的があれば経費算入が認められているので活用をお勧めします。

最後に、ご参考までに、個人に入る不動産管理会社からの勇退退職金に対する個人の所得税は、申告分離課税で、 $(\text{収入(退職金)} - \text{退職所得控除}) \times 1/2$ の金額が税金の対象になるため、現在の税制では有利です。

また、死亡時の退職金は、相続税においてはみなし相続財産になりますが、

「500万円×法定相続人」の金額までは非課税となるため、それ以下であれば相続税の課税対象になりません。

これを利用して、個人の納税資金対策をするといったことも検討しましょう。

今回は、不動産管理会社を利用した2つの相続対策の事例をご紹介しました。

相伝では、不動産管理会社の設立について4回シリーズで詳しく説明してまいりました。結論からいいますと、設立前にしっかりとメリット・デメリットを理解し、資金計画を立てた上での設立をお勧めします。設立後は、様々な相続対策が不動産管理会社を使って実行できると思います。

不動産管理会社の設立をご検討されたいと思われた方は、税理士法人 上坂会計（0776-33-1117 蒲・石田）までご相談いただければと存じます。

3.相続税基礎講座 「相続人とは」

今回は相続を考える上で最も基本となる相続人についてです。

簡単に言うと、相続人とは相続が起きた時に財産をもらう権利のある人を言います。

これは法律（民法）で定められています。

相続人は、大きく分けて配偶者相続人と血族相続人があります。

【配偶者相続人とは】

配偶者相続人とは、相続開始時において、被相続人(亡くなられた人)と正式な婚姻関係にある人、いわゆる結婚している人を言います。

なので、例えば内縁の妻など正式な婚姻関係にない人は相続人となることはできません。

【血族相続人とは】

血族相続人とは、被相続人の子・親・兄弟姉妹を言います。

血族相続人には順位があり、順位とは相続人になる順序です。

順位は、 子供 親 兄弟姉妹 となります。

配偶者がいるということを前提として考えると、相続人は以下のようになります。

子供がいるときは、配偶者と子供

子供がいないときは、配偶者と親

子供も親もないときは、配偶者と兄弟姉妹

という組み合わせで相続人になります。



配偶者がいない場合には、

子供のみ

子供がいない場合には、親のみ

子供も親もない場合には、兄弟姉妹

つまり、配偶者がいる場合には、配偶者は必ず相続人に含まれます。

家族構成には、それぞれ若干の違いはありますが、ほぼ8割以上は上記の組み合わせや流れになると言って良いでしょう。

配偶者、子供、親、兄弟姉妹もない場合は、財産は国の物になります。

【代襲相続人とは】

代襲相続人とは、例えば、被相続人に配偶者がいて、子供が先に亡くなり、孫がいる場合。孫は子供（孫の親）の代わりに相続人になる事ができます。その孫を代襲相続人と言います。

上記の血族相続人の順位において、孫がいる場合はその順位が変わってきます。

順位は、 子供 孫 親 兄弟姉妹 となります。

【法律で定める相続分とは】

相続が発生した場合、財産をもらえる割合（法定割合）というのが法律で定められていますが、実際の財産の分け方は、遺言書や、相続人同士の話し合いで決められる場合が一般的なので、法定割合の通りではない場合がほとんどです。

しかし、相続税の計算にあっては、実際の財産の分け方は関係なく、法定割合で相続したものとして計算されます。

相続人	法定割合	
配偶者と子供	配偶者 1 / 2	子供 1 / 2
配偶者と親	配偶者 2 / 3	親 1 / 3
配偶者と兄弟姉妹	配偶者 3 / 4	兄弟姉妹 1 / 4

配偶者がいない場合には、すべて血族相続人の順位で相続が決まります。

子供 親 兄弟姉妹

【例】夫、妻、子供3人の家族の夫が亡くなり、財産が1億2千万円あったとします。その場合の分割割合は以下のようになります。

妻	1億2千万円	×	1/2	=	6千万円	
子供A	1億2千万円	×	1/6	=	2千万円	1/2 × 1/3 = 1/6
子供B	1億2千万円	×	1/6	=	2千万円	
子供C	1億2千万円	×	1/6	=	2千万円	

子供は1/2の取り分を、3人で分ける事になるのです。

以上、今回は、相続人についてお話させていただきました。
誰が相続人になるのか？分割割合はどう決められているのか？相続の基本なのでしっかりと覚えておきましょう。

4. 借金返済のための土地売却の譲渡税を非課税にするために

最近、競売や任意売却が増加しています。任意売却（通常の売却とっていただければと思います。）はもちろんですが、競売でも、不動産を売却すれば、売却価額が取得した時の価格以上で売れば、その差額に税金（譲渡税）がかかります。先祖代々の土地であれば、取得したときの価格はないに等しいので、かなり多額の税金になります。

しかし、その税金がかからない場合があります。



譲渡税が非課税になる！？

個人（A）が、土地を売っています。Aは、甲株の借入金5千万円の保証をしていました。甲株は、先日、自己破産を申請しました。売却価額5,000万円です。取得費等は、約500万円です。

通常の譲渡税は

$(5,000 \text{ 万円} - 500 \text{ 万円}) \times 26\% = 1,170 \text{ 万円}$ となります。

今回の売却は、金融機関から言われ、連帯保証人として土地を売却し、Aは、この売却代金をすべて金融機関への返済としました。

つまり、Aは、保証債務の履行のために、他人（甲株）のために、自己の不動産を売却し、甲株の借金を返済したのです。

この場合でも課税庁は税金をとるかといえば、とらないのです。これはAの救済処置なのです。ただし、なんでもかんでも税金をかけないというわけではありません。当然に、条件があります。

その条件は、

この借入金の保証をしたとき（つまり、Aの土地に抵当権を設定したとき）には「まさか返済できないとは思わなかった」ということが必要です。借入をする時点で、すでに、返済困難であったときなどは、この規定に当てはまりません。

Aが、保証人として会社に代わり返済するのですから、その返済額について会社に「そのお金を返してくれ」という求償権（請求権）が発生します。この求償権が発生すると、この規定は使えません。

従って、中途半端に営業をしていると、課税庁は、「返済可能なら、税金をかけるぞ。」といってくるわけです。

土地売却代金の全額が返済にまわっていること。

そうでなければ、課税庁は、「税金をかけるぞ。」といってくるわけです。

以上が、条件です。

なお、上記の規定は、自らが代表取締役を務めている会社の保証をしている場合でも使えます。自分の土地を単に売った場合は、基本的に、譲渡税は非課税にならないのですが、（こちらの特例がありますが。）保証人の地位に基づく土地の売却は、非課税になるのです。

ただし、この特例は、課税庁から「あなたは税金がかからないから、申告しなくていいよ。」といってくるわけではありません。売却した翌年の3月15日までに、自らが、上記の条件を満たしていることの証明をする書面を添えて、確定申告をすることが条件です。

私は、この規定を使って申告をするときに、いつも思います。やはり、課税庁も、血の通った人間だな～と。（笑）

編集後記

今月の相伝はいかがでしたか？贈与税の特例や、借金返済のための土地の売却があった場合に税金がかからないようにするための条件など、知っているのと得をする情報もいくつかお届けしました。また、4回シリーズでお送りした不動産管理会社の設立も、今回で最終章となりました。難しくてわからないということがあれば、ぜひ一度ご相談にいらしてください。

～UCFイチオシ情報～

ユーマンション オーナー様向けセミナー

ユーマンションをお持ちのオーナー様に限定して、
相続税の基本と事例、実践相続対策というテーマでセミナーを開催します。

2009年8月22日（土）9：30～12：00

お問い合わせは、お電話 0776-33-0366 またはメール soden@uesaka.ne.jp

(株)ライフデザイン研究所 石田まで

このレポートは、税法上の条文などを簡易に解釈し書いています。従って、読者の行動までも責任をもつものではありません。何か対策等のアクションをおこす際は、必ず、専門家（税理士・公認会計士等）にご相談の上で、実行していただきますようお願いいたします。