

マイホーム雑学
税金

フツウの家庭にも相続税がかかる?! 二世帯住宅も相続対策に!!

現在、日本で抱える財政赤字の解消、震災財源の確保などの理由から、国の税収を上げるために消費税増税等、様々な施策が検討されている。中でも昨年末から大きく取り上げられている相続税の課税強化によって、課税対象者がこれまで全体の4%程度だったが、「持ち家に住み、それなりの退職金をもらい、生命保険に入っている」という、どこでもあるフツウの家庭でも相続税がかかる可能性が出てきた。そこで、マイホームを考えている私たちにどんな影響があるのかをわかりやすく解説し、事前に知っておくべき注意点を紹介する。

大部分が課税の対象となる。

遺産総額Ⅰ基礎控除額Ⅱ課税対象額(※)

今年度の改正案では、基礎控除額が4割も縮減する予定であった。相続人が奥様、子供2人であった場合の基礎控除額が、8,000万円から4,800万円と減れば、不動産資産や生命保険などで遺産総額が基礎控除額を超える可能性は十分に考えられるのではないだろうか。仮に遺産総額が5,000万円だった場合※グラフ1の通り200万円に対して相続税が課税されることになる。

また、東京都で持ち家をお持ちの方が特に注意すべき点は、23区以外のほとんどの路線価が30万円/m²を越えている実態から、法定相続人が3人であった場合「4,800万円÷30万円/m²×160m²(48.4坪)」となり、預貯金や有価証券などを多少持っていれば、持ち家の土地が40坪以上あれば、納税対象者となる可能性が高いということになるのだ。

東京23区に40坪以上の土地を持つ人のほとんどが納税対象者に?!

まず、改正が検討されている内容の一つに、**基礎控除額の減額**がある。相続税は、相続した遺産すべてにかかるものではなく、相続人の人数に応じて定められた「基礎控除額」を遺産総額から差し引いた

当古くなっていますし、高齢の父親の一人住まいも心配です。」
あじき「Sさんの思いを両立させるのであれば、自宅を購入せずに、ご実家を二世帯住宅にして住まわれるのは如何でしょうか?お父様と一緒に住むことも出来ますし、特例の適用が受けられる可能性が有ります。(図③)」
Sさん「え!二世帯住宅も特例の適用になるんですか?!



(※)実際に課税遺産総額の計算をするためには、遺産総額に相続時精算課税の適用を受ける贈与財産を加算し、非課税財産や葬式費用や債務を差し引いて、さらに相続開始3年以内の贈与財産を加算した、正味の遺産額から基礎控除額を差し引いて計算します。

マイホームを建てるなら
二世帯住宅が相続対策になる?!

実は、相続税の課税強化については、平成22年度の税制改正ですではじまっている。平成22年4月1日以降の相続について既に適用となっている、**小規模宅地特例の厳格化**に関して住宅購入にどのような影響が出ているかについて、相談事例を紹介しよう。

Sさんの場合

マイホームを検討中の40歳男性Sさん。家族は奥様と子供2人。
Sさんの母は既に他界しており、現在古くなった実家(土地200m²)に父だけが住んでいる。Sさんは兄弟がいないので、老いた父親のこともとても気にしている…。
Sさん「あじきさん、僕の父が亡くなったら、相続税がかかるようになったら聞いて、マイホームを購入して家のローンを組んでも大丈夫でしょうか?。」

あじき「ご実家を相続する場合これまで、Sさんが、自分の家を買って、お父さまと別居を続けた後、お父さまが亡くなり相続した場合、以前は土地の評価を50%減額することができたのですが、今はそれが出来なくなりました。(図①) 対策のひとつは、Sさんが自宅を持たなければ、お父さまの相続が発生した際に、実家に居住することで、特例の適用が受けられる可能性があります。(図②)」

あじき「特例の適用を受ける基本には、『同居していること』、生計が一緒である。』ということがあります。これには、お父さまと奥様の気持ちが何より大切な

【注意】本件記載内容は、要点を理解していただき、細かい条件の記載を割愛しています。小規模宅地の評価減の適用に関する検討や二世帯住宅の建設に関する検討につきましては、個別のご事情を専門家に説明して内容を確認しながら進める必要があります。個別の相続税に関する相談は下記の専門家までお問合せください。

図①

父親の自宅(持ち家) 200m² 評価額1億円 → 子へ相続

子の自宅(持ち家) 評価額5,000万円

-50%評価減 → 評価額2,500万円

相続税の負担の可能性

特例適用不可 → 評価額1億円

子どもが既に自宅を所有しており、父親の自宅を相続する場合は、以前は240m²までの宅地の評価を50%減額することが出来たが、平成22年度の税制改正で特別による評価減は出来なくなった。

図②

父親の自宅(持ち家) 200m² 同居・転居

子の自宅(借家) 評価額1億円

子が相続し、継続して居住

80%評価減 → 評価額2000万円

相続税が発生しない可能性

子どもが父親と同居する。または、子どもが借家であったり、子どもが持ち家を売却して3年経過後に相続が発生し、実家に子どもが継続して住み続けられることが出来れば、特例の80%評価減が受けられる可能性がある。

図③

実家を、二世帯住宅に建て替え

父親の自宅(持ち家) 200m² 評価額1億円

父親の自宅 子の自宅

子が相続し、継続して居住

80%評価減 → 評価額2000万円

相続税が無い可能性

子どもに持ち家がないだけでなく、父親の自宅を建て替えて二世帯住宅にすることによって、生計を一にするなどの条件が整えば、特例の80%評価減が受けられる可能性がある。

図④(参考)

父親の自宅(父所有) 子の自宅(子所有)

父親の自宅部分の評価額1億円

土地は父親所有

-50%評価減 → 評価額5,000万円

特例適用不可 → 評価額1億円

相続税の負担の可能性

左記のようなケースも、父親の自宅のある土地部分について、平成22年以降は、特例の50%評価減がなくなることが出来なくなった。二世帯住宅への建て替えの検討により諸条件が整えば、特例の80%評価減が受けられる可能性がある。

相続・贈与セミナー

不動産で争続がおこらない為の知らない損する相続事前対策

日時: 2011年9月25日(日) 13:30~17:00

開催場所: 六本木アカデミービル5F 東京都港区六本木6丁目10-1六本木ビルズ内

ご予約: ☎0120-406-212 受付時間/10:00~18:00 (定休日: 祝日を除く水曜日)

講師: 北岡 修一(税理士) 25歳で税理士事務所を設立。特に不動産会社の顧問、不動産会社の世話役等を通じて不動産関連の相談、対策、申告に豊富な実績を有している。平成14年より東京ストロボリタン税理士法人を組織。

お申込は巻末のアンケートハガキよりお申し込いただけます。

PRESENT

YES、NOで選ぶ、あなたの事情に合った相続対策の基本

相続対策に関する本は、複雑で難しいと思われる方のために、あなたの事情をYES、NOで選択すること、状況を絞り込み、あなたの事情に合った、相続対策の基本をわかりやすく解説しています。

お申込は巻末のアンケートハガキよりお申し込いただけます。★プレゼントの詳細は29ページをご覧ください。

先着30名様(要予約) 限定20組様

無料カウンセリングチケット(住宅コンサルタント) 要予約

専門の税理士が、不動産、家づくり、リフォーム、贈与時、相続など、住生活に関連する税金のご相談を無料で承ります。ご予約のうえ、こちらの「カウンセリングチケット」をお持ちください。

※ご都合のよい日程をフリーダイヤル、メールよりお問合せ頂き、ご予約ください。

■予約窓口: 0120-406-212 info@nexteyes.co.jp 受付時間/10:00~18:00(定休日: 祝日を除く水曜日)

■個別相談場所: ネクスト・アイズ株式会社 東京都港区麻布十番1-3-1 アポリアビル5F

■対応エリア: 関東 ■相談時間: 2時間程度(ひと組様)

取材協力/ 安食 正秀 (あじきまさひで) 株式会社アセット・アドバイザー代表取締役

不動産コンサルティング技能登録/宅地建物取引主任者/二級建築士、NPO法人 相続アドバイザー協議会R認定会員 上級アドバイザー。お客様の大切な財産に対し、子や孫へ受け継がせることを最優先に考え、「不動産」「相続」に関する問題解決のアドバイスをを行う。 http://www.asset-adv.co.jp/