株式会社アセット・アドバイザーからの情報通信

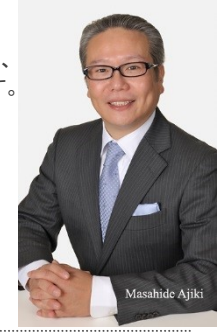
ＡＡ通信

2017年（平成29年）5月1日　第　62　号

未来の安心のために、
不動産の相続への問題解決について、
提案、実行致します。

株式会社 アセット・アドバイザー

東京都渋谷区代々木2丁目23番1号
ニュ-ステイトメナ-833号室　（〒151-0053）
Tel:03-6240-2300　Fax:03-6240-2301
Mail ： info@asset-adv.co.jp
Web ： アセットアドバイザー　検索



☆☆☆　通信トピックス　☆☆☆

■ ■ 借金をすれば相続税は“0”になるか ■ ■

■「借金をすれば相続税が減りますよね。」こう質問されることがあります。答えは「いいえ」です。借金をしただけでは相続税は減りません。なぜなら、借金した額の現金が手元にあるため、財産全体が減っていないからです。借金で得た現金を、不動産など時価と相続税評価額に差があるものに変えることで、借金の元本との差額分の財産が減って、相続税も減るのです。

■ 2016年中のアパートへの融資が、前年を2割も上回る3兆8000億円と過去最高を更新したという記事がありました。2015年の相続税の改正を機に全国で需要が急増したようです。借金だけでは相続税が減らないことを理解し、アパート建築で節税をしているのです。

■ さて、冒頭と似た内容で「正(プラス)の財産より多額の借金をすれば、相続税は必ず“0”になりますよね。」こう質問されることもあります。実はこの答えも「いいえ」です。驚かれた方も多いと思いますが、よくある相続税の誤解です。これも記事にありましたので紹介します。

■ 誤解の原因は遺産分割と課税価格の計算 ■

■ ではなぜ、正の財産より多額の借金をしても、相続税が“0”にならないのでしょうか。それは「遺産分割」と相続税の計算の基となる「課税価格」の計算方法にあります。「課税価格」の計算は、預貯金や不動産などの正(プラス)の財産から、お墓などの非課税財産や葬式費用そして債務（借金）を差し引いて算出します（図）。

■ この「課税価格」の計算を「亡くなった方（被相続人）の財産全体で計算する」と多くは誤解されています。実際には、被相続人の財産について「相続人が相続した内容で個別（各人ごと）に計算」をします。個別の計算によっては相続税が発生するケースがあります。

【課税価格の算出】

相続又は遺贈により取得した財産の価額 ＋ みなし相続等により取得した財産の価額 － 非課税財産の価額

＋ 相続時精算課税に係る贈与財産の価額 － 債務及び葬式費用の額 ＝ 純資産価額（赤字のときは“0”）

純資産価額（赤字のときは“0”） ＋ 相続開始前3年以内の贈与財産の価額 ＝ 各人の課税価格（千円未満切り捨て）

出典：国税庁タックスアンサー／（No.4152）相続税の計算

■ 極端な例ですが、アパートの土地建物（評価額=1億1千万円）と、アパートの借金（元本=2億円）を相続した兄と、借金のない土地建物（評価額=8千万円）を相続した弟がいたとします。仮にこれを財産全体で捉えれば、正の財産（土地建物）の合計が1億9千万円あり、負の財産（借金）が2億円あって、差し引き課税価格は▲1千万円となり、相続税が“0”のようにみえます。

■ これを正しく、兄と弟の課税価格を個別に計算すると、兄は正の財産が1億1千万円、負の財産が2億円です。差し引き▲9千万円ですが、計算過程の「純資産価額が赤字」で“0円”になり、課税価格も “0円”になります。これに対して、弟の課税価格は8千万円です。

■ 相続税の計算は、「課税価格の合計額－基礎控除額（3,000万円＋600万円×法定相続人の数）＝課税遺産総額」から算出します。兄と弟の課税価格の合計は、0円＋8千万円＝8千万円。この場合の基礎控除は4,200万円ですので、差し引き課税遺産総額が3,800万円とプラスになり、相続税が470万円発生するのです。

■ この例から、多額の借金があっても、それを相続しない相続人がいれば、相続税の負担の可能性があると誤解がとけたと思います。普段から『相続対策は「納税対策→分割対策→節税対策」、この順番で考えないと失敗する』と伝えています。様々なケースがあってこれを繰り返していますが、今回のケースもその一つです。借金でアパートを建築して相続“税”対策をされた方は、分割後の相続税について確認をお願いいたします。