税金・相続対策に役立つ講演

不動産経営者倶楽部 税務部会 勉強会 再現

◀講演に熱心に聴き入る参加者

ビルオーナーにとって、税金や相続というトピックは関心の高いテーマだ。しかし、制度の複雑さゆえに税理士に一任している人も少なくない。今回、税金問題に対する造詣の深い専門家をお招きし、講演をお願いした。また、先代から引き継いでビルを経営している経営者の方にも登場してもらい、実際の体験談を語っていただいた様子を再現する。

長崎年金訴訟からみた税務訴訟の実際

特別講演

鳥飼総合法律事務所
弁護士
木山　泰嗣氏

本日は「税務訴訟」についてお話しします。まず、具体例として、7月6日に最高裁判決が出、マスコミでも結構騒がれた「長崎年金訴訟」の概要を簡単に紹介します。これは一言でいうと、保険金を一時金と年金とに分けて受け取ることができる生命保険（「収入保障保険」「家族収入保険」などと呼ばれることもあります）をめぐり、分割で受け取る年金部分には相続税だけでなく所得税を課す、という課税実務が適法か否か争われた事件です。これに対し最高裁は違法であると判断しました。訴えていたのは長崎市の主婦でして、被保険者である夫が死亡したため、保険契約に基づき、4000万を一時金で、2300万円を分割して年金として10年間受け取ることになりました。これに関し、国税当局はまず、一時金4000万のほか、2300万円も「年金受給権」とみて、その6割に当たる1380万円を相続税の課税対象にしました。さらに、毎年受け取る年金230万円も別の財産とらえて所得税を課したのです。ところが、所得税法には「相続財産には所得税を課さない」という、二重課税を排除する規定があります。そして、最高裁は結論として、国税当局の措置はこうした二重課税に当たると判断したという訳です。この事例からも分かるとおり、税務署の言うことが常に正しいわけではないのです。これが税務訴訟というものを知っておくメリットといえます。また、逆に、課税処分を受けた場合に争わないことで不利益を受けることもあります。例えば、同種の課税を受けた別の企業が争ったのに、どうしてあなたは争わなかったのか、と株主から責任を追及されることもあるかもしれません。さて、実際に税務訴訟を提起するという場合、その前段階として「不服申立て」というのがあります。これは訴訟そのものではないので、通常の訴訟とやり方が違います。例えば、審判官が自ら会社に出向き、証拠収集のために担当者の所に話を聞きに来ることもあります。自分で証拠を提出しないと放っておかれる、ということにはなりません。その意味で比較的敷居が低いといえるでしょう。それから、税務訴訟と脱税事件の違いについても述べておきます。脱税事件が刑事事件であるのに対し、税務訴訟というのは行政訴訟の一種です。逮捕されたり勾留されたりすることはないのでご安心ください。

賛助会員セミナー

相続税対策がすべてではありません！

今日皆さんにお伝えしたいのは、講演のテーマにあるとおり「相続税対策がすべてではない」という点です。皆さんのような不動産オーナーに「相続対策をされていますか？」とお尋ねすると、たいていは相続税対策、すなわち相続税を減らす対策をしているという答えが返ってきます。もちろんそれは重要なのですが、相続対策というのは他にもあります。例えば財産をどうやって分割するか、といった点についても考えておく必要があります。なぜなら、相続人が1人しかいないという場合ならともかく、お子さんが数人いるような場合は深刻な問題を生じさせることがあるからです。税務上の恩恵（配偶者の税額軽減など）が受けられないといったデメリットもありますが、何より重大なのは、肉親同士で人間関係が瓦解しかねないということです。

アリコジャパン
コンサルティングセールス研修部　税理士
篠崎　光男氏

もっとも有効な対策は遺言を書くことです。特に公証人が作成する公正証書遺言は誤りが生じにくく、確実です。さて、実際に遺言を書くとしましょう。ここで問題になるのが遺留分という制度です。遺留分というのは、簡単にいうと、確実に貰える相続財産の一定枠とでもいうべきもので、相続人間に不公平を生じさせないための制度です。例えば相続財産を長男が多く受け取り、長女と次男が少なく受け取ったという場合、その程度が長女と次男の遺留分を侵害するものであるなら、価額賠償といって、長男から長女と次男にお金を移動してバランスをとる必要が出てきます。このとき効果を発揮するのが生命保険です。長男は確かに多く相続を受けたけれども、受け取ったのは不動産のみで現金がない、したがって価額賠償ができないという場合が生じます。そういう場合に備えて長男を受取人とする生命保険をかけておけば、その保険金で価額賠償をすることができるのです。また生命保険金には、非課税額があるとか、遺留分の算定基礎額に原則として含まれない、といったメリットもあります。そうしたことも踏まえつつ、当社では相続税シミュレーションというものを無料で行っております。相続対策の一環としてご活用くだされば幸いです。

相続税にまつわる実際にあった話

税務に関する意見交換会

★コーディネーター

税務部会　座長
梅原ビルディング
梅原　伸二郎氏

私は亡父を継いで、渋谷の道玄坂でビル経営をしております。今回は相続に関してどのような対策をとったか、という個人的な体験についてお話することにします。私どもの場合、相続対策については父が早いうちから積極的に取り組んでおり、土地は個人所有、建物は法人所有にしておりました。言うまでもなく、日本の法律では土地と建物は別々に権利の客体とされています。そのため、ある人なり会社なりが、建物の所有権はもっているが土地の所有権はない、土地に関しては賃借権や地上権しかない、という場合が生じます。こうした権利を借地権と呼びますが、借地権が効力が強い。したがって、土地をめぐって争いごとになったときに、借地権者が所有者（底地権者）に負けてしまうことがある。そこで、借地権者をもっと保護してやる必要があるということで、新しい法律をつくったりして、次第に借地権の効力が強くなってきました。その結果、土地に注目すると、実質的に見て、底地権者の権利が弱くなり、反面、借地権者の権利が強くなってきたわけです。こうした流れに対応し、借地権者が底地権者に権利金を支払う慣行が生じてきた。しかし、私どものように土地の所有者が個人で、建物の所有者がその同族会社という場合、会社が権利金を支払わないことが多い。この場合、通常払うべき権利金を払っていないということで、権利金相当額の認定課税が行われてしまう。この認定課税を免れるために、「相当の地代」（年6％）を継続的に支払うという方法をとってきました。こうした方式は会社を設立した時期に税理士と相談して決めたのですが、いざ父が亡くなって相続が開始したときになると、当のその税理士のいう事が違う。もしかしたら自分が関わったことなのに忘れていたのかもしれません。そこで別の公認会計士に依頼したところ、当初の方式で大丈夫だと言われて安心しました。

◀参加者から意見が飛び交う

私が言いたいのは、専門家の言うことだからといって鵜呑みにせず、自分でもしっかり勉強すべきだということです。税理士の言うとおりに行動していたら、相続税が払えず、結局は馴染みの土地を出ていかなければならなくなったというビルオーナーも知っています。

質問者　自分の所有している土地の固定資産税が上がってきています。これは、資産の価値が上がってきたということで素直に喜んでいいのでしょうか。

梅原　売却する場合ならともかく、そうでない場合には喜べないと私は思います。地価が下落しているにもかかわらず、なぜ固定資産税だけ上がるのか、という疑問を私は常々感じています。

質問者　税理士にも良し悪しがあるということですが、どうやってそれを判断すればよいのでしょうか。また、古くから付き合いのある税理士が高齢で、近年の改正などに対応できるか不安です。

梅原　素人が税理士の実力を判断するのは確かに難しい。私は、顧問の税理士との関係を切るのではなく、同時に他の人に相談しました。よく医療の世界でセカンドオピニオンということを言いますが、税金についても同じではないでしょうか。

質問者　税金の話とは離れますが、資産を担保にして金融機関から金を借り、新たな事業を始めるというお考えはありますか。

梅原　バブルの時期にはよく銀行からそういう提案がありましたが、私は乗りませんでした。結果的に見ると正解だったと思います。バブルがはじけて財産を失った人間が大勢いたからです。そうした経営上の判断をする際には母や兄に相談してきました。ビル経営というのは個人事業といった規模が多いと思いますがのワンマンにならず、親身になって相談に乗ってくれる人間が周囲にいた方が良いと思います。

▶普段は聞けない体験談