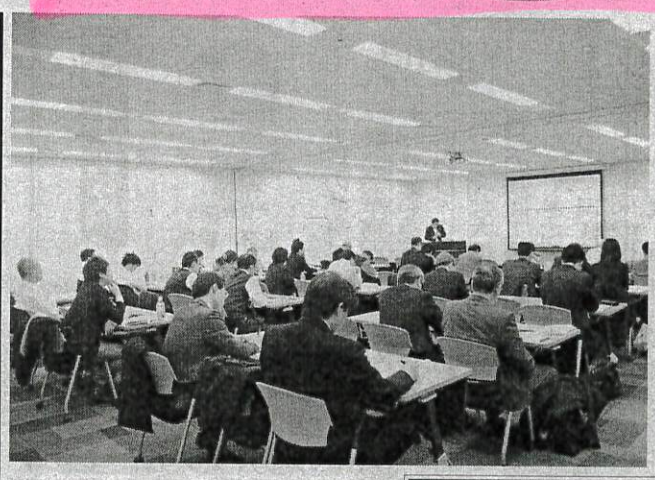
消費税・相続税増税の対応が不可欠

不動産経営者倶楽部 税務部会 勉強会 再現



◀熱心に聴講する参加者

今年最後の不動産経営者倶楽部の勉強会を開催。税務部会では、来年4月から8%に引き上げられる消費税のほか、税制改正によって増税される相続税など、関心の高いテーマでセミナーを実施したこともあり、40名近くの来場者が参加。当日行われた講演やパネルディスカッションの模様を紙面にて再現する。

特別講演

経過措置を有効に活用し他の税金で上手に節税

日本中央税理士法人
代表社員　公認会計士・税理士
青木　寿幸氏

テーマ　消費税が増税されるときに、ビルオーナーがやっておくべきこと～消費税の経過措置も解説～

消費税率が来年4月1日より5%から8%に引き上げとなりますが、ビルの建設に関しての消費税増税の影響について、指定日（平成25年10月1日）までに建設を契約していれば、引渡しのタイミングが税率引き上げとなる来年4月1日を過ぎても旧税率が適用されます。ただし、その後に追加工事を行った場合には、新税率が適用されますので注意が必要です。事業用物件の自動継続条項のある賃貸借契約で、指定日までに解約申出期間が経過し、自動継続された契約に基づいて平成26年4月1日以降も引き続き貸付けを行う場合には、次の自動更新時まで旧税率が適用されます。経過措置の適用は「賃貸借契約に貸付期間及び期間中の賃貸料の額が定められていること」、「契約期間中に、いつでも賃料の変更を求めることが旨の記載がないこと」の2つの要件を満たす必要があります。また、転貸の場合や、途中で変更される賃料が明記されている場合においても、経過措置の適用は可能です。消費税の増税分は他の税金の節税で補う必要が生じてくると思いますが、所得税節税のポピュラーな手法としては、ビルを個人から不動産管理会社に売却する手法があります。

不動産管理会社に物件を転貸し、サブリースの業者に更に転貸する二重転貸のケースが見られますが、この場合不動産管理会社の実態が税務調査の際に問題となることがあります。

個人オーナーで自前の建物部分だけを不動産管理会社に売却すれば、会社としての実態ができ、売上も上がります。消費税の税率は所得や収入に関わらず一律ですが、所得税は収入に応じて税率が変わる累進課税です。また、法人税は2段階の税率になっており、所得税の税率と法人税率の差を計算して、不動産管理会社からの給料を調整することが節税という観点においては重要です。また、建物を子供に贈与することで賃貸収入を分散し、1000万円以下の課税売上にすれば、免税事業者となり消費税の節税に効果があります。消費税の課税事業者の判定は、個人事業主に対しても法人と同様に適用されるので、不動産資産の贈与や相続などを検討される際に合わせて検討すると良いでしょう。

賛助会員セミナー

生保、生前贈与など活用し効果的な対策を

メットライフアリコ生命保険
ソリューションラーニング部　税理士
篠崎　光男氏

テーマ　相続税増税を見据えた、相続税対策とは

相続対策にはおおむね3つの要素がありますが、その一つが「遺産分割」で、これは財産をどう分けるのかを考えておくことにあたります。二つ目が「納税資金確保」。相続税は原則として現金一括払いですが、用意できる方ばかりではありません。あらかじめ何らかの対策が必要です。そして3つ目が、本日のテーマである「税軽減」です。これは税金をいかに減らすかということですが、その前に現行と改正後の相続税額計算に触れておきます。相続税には控除枠があり、この枠内の金額は税金がかかりません。法定相続人が奥様と子供2人の場合、これまでは5000万円＋（1000万円×3人）でしたから、8000万円ぶんは税金がかかりませんでした。しかし平成27年1月1日以降に発生する相続では、3000万円＋（600万円×3人）になるので、合わせて5800万円ぶんしか控除されません。実質的な増税ですが、ではどうやって財産を減らすべきかを考えていきたいと思います。一つ目が、財産を減らしてしまうという方法。二つ目が、基礎控除・非課税枠を増やす方法。3つ目が、分け方の再検討です。財産を減らす方法としては、自身で使ってしまう、不動産に投資して評価額を下げる、財産を生前贈与するという方法があります。生前贈与は年110万円までなら贈与税がかかりませんが、場合によっては110万円以上贈与しても相続税を支払うより納税額を下げられることもあります。さらに生命保険料には税金がかかりませんので、贈与された現金で生命保険を契約するという手もあります。将来受け取る保険金も法定相続人1人あたり500万円までは非課税で、かつ納税に充てることができますので、こうした方法を活用するのも効果的です。ただし相続発生から3年間以内にされた生前贈与は課税されますので注意が必要です。財産の分け方については、配偶者は法定相続分もしくは1億6000万円のうち、どちらか高い方までは相続税が非課税となりますので、これをうまく使うのも効果的です。

パネルディスカッション

類似業種比準価格は純資産価格より低額に

梅原ビルディング
代表取締役
梅原　伸二郎氏

★コーディネーター

テーマ　法人化だからこそできる相続税などの節税効果と主な実例

梅原　自分の収入や会社のインカムを考えて判断すると、法人化することのメリット・デメリットがあるので一概に会社にすれば何もかも上手くいくとは個人的に思っておりません。私の事例を話しますと、昭和62年に父が亡くなって昭和49年に竣工したビルを相続しました。ビルは会社で所有しており、会社を設立時に父が私をはじめ、子供たちに株を分けていたので相続した際には父が持っていた株のみに対し、相続税が発生いたしました。また、父が底地を所有していましたが、土地を長期間借りていて固定資産税の年6%の地代をもらっていると土地の権利が建物に移る自然発生借地権という制度により、土地の価値は株に反映されていたため土地を相続するうえでの心配がなくなりました。

川田　当社は昭和22年に祖父が起業した会社で、JR「新橋」駅周辺に持っていた土地に店舗や事務所として賃貸していました。昭和29年に祖父が亡くなり、ほとんど祖父の個人の資産ということだったため、所有していた1棟のビルを手放して相続したということを父から聞きました。私が関わったケースでは父と母が亡くなり、これまで2回の相続を経験しています。当社は非上場株のため父が大半で、あとの残りは母、私、姉、弟で持っておりました。父の時には専門職の姉が仕事を行ううえで有効な資産を渡したほか、弟には父の持っていた株を分けたため、その分、相続が発生いたしました。母の場合では姉をはじめ、弟も専門職のため会社の取締役に名前を連ねていましたが、会社に関わっていたのは私のみで、それぞれが独立していたため、特に母も遺言を残さなかったのですが、会社の分割もしくは株を買い取って欲しいという依頼がありまして、現在、対応中です。

トキワユナイテッドパートナーズLLP
パートナー税理士
陶山　龍治氏

☆パネリスト

陶山　私見を述べますと、法人もしくは個人どちらで不動産を所有すればよいのかは、その人の背景、家族事情、株主状況など現況に応じてケースバイケースだと思います。では、法人または個人でどういった点が異なるのかを説明させていただきますと、まずは税率が挙げられます。平成27年1月から税制改正があり、個人であれば不動産の収入を得た場合、累進税率にもよりますが、最高であれば55%となっています。法人では、現在だと原則35%になっており、財務省の見解を聞いている限りではこれからも下がっていくのではないかと見込まれています。法人であれば賃料は会社の口座に入り、株を子供たちに譲渡していると、その分だけ相続を回避することができます。次に、財産をどう評価するかという点について説明させていただきます。

吉村商会
代表取締役社長
川田　圭子氏

☆パネリスト

陶山　あるオーナーのケースでは相続対策として金融機関から勧められ、借入金により遊休地に賃貸物件を建てましたが、とりあえず建築した建物のため時代のニーズに合わず、空室が生じてしまい、借入金のローンが払えないと聞いています。ですので、相続ありきではなく、残された遺族が嬉しく思ってもらえるように考えて取り組むことが最適だと思います。

川田　私には娘がおりますので、贈与などを含めてこれからどう受け渡していくのかが良いのか専門家への相談や勉強などを行って参りたいです。

梅原　相続対策を想定しても法律改正により節税効果が薄くなることも見受けられます。どのように考えて対策を行えばよいのでしょうか。

税率にもよりますが、最高であれば55%となっています。法人では、現在だと原則35%になっており、財務省の見解を聞いている限りではこれからも下がっていくのではないかと見込まれています。法人であれば賃料は会社の口座に入り、株を子供たちに譲渡していると、その分だけ相続を回避することができます。次に、財産をどう評価するかという点について説明させていただきます。

陶山　あるオーナーのケースでは相続対策として金融機関から勧められ、借入金により遊休地に賃貸物件を建てましたが、とりあえず建築した建物のため時代のニーズに合わず、空室が生じてしまい、借入金のローンが払えないと聞いています。ですので、相続ありきではなく、残された遺族が嬉しく思ってもらえるように考えて取り組むことが最適だと思います。

川田　私には娘がおりますので、贈与などを含めてこれからどう受け渡していくのかが良いのか専門家への相談や勉強などを行って参りたいです。

梅原　相続対策を想定しても法律改正により節税効果が薄くなることも見受けられます。どのように考えて対策を行えばよいのでしょうか。

税率にもよりますが、最高であれば55%となっています。法人では、現在だと原則35%になっており、財務省の見解を聞いている限りではこれからも下がっていくのではないかと見込まれています。法人であれば賃料は会社の口座に入り、株を子供たちに譲渡していると、その分だけ相続を回避することができます。次に、財産をどう評価するかという点について説明させていただきます。

陶山　あるオーナーのケースでは相続対策として金融機関から勧められ、借入金により遊休地に賃貸物件を建てましたが、とりあえず建築した建物のため時代のニーズに合わず、空室が生じてしまい、借入金のローンが払えないと聞いています。ですので、相続ありきではなく、残された遺族が嬉しく思ってもらえるように考えて取り組むことが最適だと思います。

川田　私には娘がおりますので、贈与などを含めてこれからどう受け渡していくのかが良いのか専門家への相談や勉強などを行って参りたいです。