

2014年(平成26年) 5月19日号
NO. 2631 (毎週月曜日発行)

週刊住宅

株式会社 週刊住宅新聞社

本社 千160-0022 東京都新宿区新宿1-9-4 中公ビル
TEL.03(5363)5810 FAX.03(5363)5815 郵便振替口座 00120-5-83424
発行人 長尾 浩彦 昭和35年5月10日 第三種郵便物認可

http://www.shukan-jutaku.com/

CFネット流大家実践塾

110

親族への財産贈与

「土地は売却できた。このお金はどうやって渡したらいだろうか。」

川崎の地主であるSさんから土地売却の依頼を受けたのは1年前。「異母弟のKさんにお金を渡したいから」という珍しい売却理由だ。

Sさんの母が代々の地主であるのに加えて、Sさん本人も大手メーカーを定年まで勤め上げているので金銭的に恵まれているだけではなく、孫に囲まれて幸せに暮らしている。

安く見積もっても5000万円になる。それを丸ごと贈与したい、というところに誰も異議を唱えない。

「時間をかけても良いから、なるべく多くのお金を渡してあげたい」との意向だったため、土地を丸ごと建売業者に卸すのではなく、2宅地に分割して中間省略登記を使って売却することにした。

2宅地を売却するのに100万円弱で購入した場面間かかったが、6000万円程度で売却することができた。そこから分筆費用・土

不動産に替え税負担軽減

受け手を変える選択肢も

異母弟のKさんも立派に仕事していたが、健康を崩してしまい、現在の収入は年金のみ。さらにその長男が両親に暴力をふるうなどの問題が生じてしまい、家庭は大変な状態になっているよつである。

「母が異なるとはいえず、小さいころからよく知っているKが困っているのはいたたまれない。せめてお金だけでも渡してやりたくて、土地の持分を持っていく母も実の妹ともそうした方が良いと言ってくれた」

この土地を売却すれば、

さらに状況についてよく聞いてみたところ、両親と二男は古いアパートに住んでいるとのこと。もしもS

さんから贈与を受けた資金で自宅を購入する意向であれば、現金で贈与せずにSさんが家を購入した上でKさんに建物を贈与したほうが贈与税額は低くなる可能性が高い。

例えばマンションを20万円+現金1250万円×2に分けて贈与すると、マンションに対する贈与税が231万円、1250万円

地造成費用・譲渡所得税などを差し引くと、手元には4500万円の現金が残ることになった。

そこで冒頭の質問をいただいた。

そのまま4500万円の現金を贈与すると、贈与税が1970万円かかり、何とももったい。

Kさんの家族は、妻と長男、二男の4人家族である。

問題のある長男以外の3人に1500万円ずつ贈与すると、贈与税の合計は1410万円に抑えられることになる。

に対する贈与税が345万円になるので、合計921万円の贈与税で済むことになる。

さらにKさんの死後、問題のある長男にマンションの持分が相続されることを避けるために、マンションはKさんではなく、次男に贈与した方が良いのではないかとアドバイスさせていただいた。

CFネット 不動産コンサルタント 小林雅裕
(土地家屋調査士・CPM 宅建主任者)