

週刊住宅

2019年(令和元年) 7月22日号
NO. 2870 (毎週月曜日発行)

年々購読料 18,500円(本体・送料込み(税込み19,980円))

発行所 株式会社週刊住宅タイムズ
〒101-0061 東京都千代田区神田三崎町3-3-4 巴ビル
電話03-3234-2050 FAX03-3234-2070
問い合わせ: info@sjt.co.jp 情報提供: press@sjt.co.jp

CFネッツ流 新・大家実践塾

相続対策のための不動産投資の仕組み。ここまでのいろいろと見てきたが、相続対策では大きく分けて2つの場合がある。まずは過度な相続対策を行っていること。次に相続税対策ばかり意識して不動産投資として失敗していることだ。

過度な相続対策を行っている場合を見ると、たしかに不動産を購入することで相続税を減らすことはでき

73 「相続対策の不動産投資の仕組み ④」

たが、「どこまで大きな不動産を買ったこともなかったのではないか？」といったよつなことが少なくない。相続税評価額の圧縮の話と相続税額の圧縮の話とを区別して考えていないことによるものだ。

ここを混同すると、購入者の状況に合わない相続対策物件を購入してしまうことになる。同じ不動産を購入した際に、誰が購入しても相続税評価額は同じだけ圧縮される。だが、購入する人によって相続税評価額の圧縮額は変わる。例えば資産1億円、配偶者なし、子ども2人の場合、購入前の相続税評価額は3億9500万円。購入後は7000万円相続税評価額が圧縮され、9億3000万円に課税されることになる。相続税額は3億6000万円に圧縮されることになる。同じ物件を購入しても、購入する人によって相続税圧縮額は大きく変わるのだ。

このため、相続税対策物件を購入する前に、自身の相続税額と、どのくらい相続税評価を圧縮すれば、どのくらい相続税額を圧縮できるのかの関係を把握しなければならない。それを計算するためのアプリの使い方を次回説明する。

過度な相続対策ではないか？

相続税の圧縮額は個々に違う

誰が購入しても同じ相続税評価額を圧縮でき、700万円である。では、資産10億円、配偶者なし、子ども2人の場合、購入前の相続税評価額は3億9500万円。購入後は7000万円相続税評価額が圧縮され、9億3000万円に課税されることになる。相続税額は3億6000万円に圧縮されることになる。同じ物件を購入しても、購入する人によって相続税圧縮額は大きく変わるのだ。

このため、相続税対策物件を購入する前に、自身の相続税額と、どのくらい相続税評価を圧縮すれば、どのくらい相続税額を圧縮できるのかの関係を把握しなければならない。それを計算するためのアプリの使い方を次回説明する。



鎌倉鑑定 小林雅裕
〒247-0056 神奈川県鎌倉市大船2-19-35C
Fネッツ鎌倉ビル
電話 0467-227772
携帯 080-4196-111
67、ファクス 045-330-5773、
個人ファクス 020-4668-1851