2016年（平成28年）6月13日号
NO.2733
（毎週月曜日発行）
株式会社 週刊住宅新聞社
本社 〒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 浩章 昭和35年5月10日 第三種郵便物認可
http://www.shukan-jutaku.com/

週刊住宅

GFネット流 大家実践塾

194

遊休地の処分は早めに検討が必要

だれでも相続税の時代に

相続後の売却は繰り返し課税

「相続増税」などの言葉を、当たり前のように目にするようになった。

相続税法の改正により、2015年から相続税を計算する際の基礎控除が、従来「5000万円＋1000万円×法定相続人」だったものが、「3000万円＋600万円×法定相続人の数」に変更になり6割まで縮小された。これによって課税対象者が増加したことや、税率構造の変更、最高税率の引き上げにより課税対象者の納税額が上がったりしたことが背景にある。

そうした、いわゆる相続税が一部の資産家のみの悩みの種だった時代は過ぎ、いまや決して他人事ではなくなってきている現状がある。

「私の相続税、どうなんでしょう？」とは、先日、東京都内に戸建てを保有しており、資産形成としてアパートを2棟取得した私のクライアントからの相談である。

そこで、おおまかに相続税額を試算してみることにした。奥さまは既に他界されており、息子さんが2人。ということは、相続税の基礎控除は「3000万円＋600万円×2人＝4200万円」ということになる。

結果、息子さん2人合計して1000万以上の相続税が発生する可能性があることが分かった。

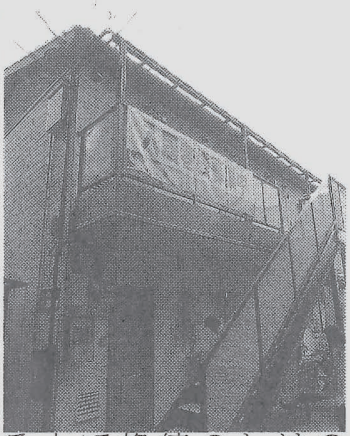
その旨を伝えると、「買った時には不動産取得税に登録免許税、持ってる時には固定資産税や所得税、売ったら譲渡所得税、死んだら相続税って、どれだけ搾り取れば気が済むんですかね国は……」などとを嘆かれてしまった。

とはいえ、まだその相続税を支払うための現金が準備できればまだ良いものの、金融資産は少なく保有している多くの不動産が相続税の課税価格を押し上げて相続税額を上昇させている場合は大変だ。仮にその保有している不動産が収益を生まない遊休地であれば、売却することも選択肢のひとつだ。

5年超保有の長期譲渡であれば、譲渡税率は約20％で済むが、財産規模によっては相続税は20％を軽く超えるし、最高税率に至っては55％となってしまうからだ。

相続税を払った後に、売却して再度の不動産譲渡所得税を払うとなると、2度も税金を支払うことになってしまう。もちろん、売却後に違う資産に組み替えるという選択肢も有効だ。

相続税を圧縮しつつ、収益性を向上させるという、車でいえば両輪の関係を大切にしなければならないと考える。



写真はイメージ

不動産コンサルタント
中元崇 CPM・CFP
（東京本社・名古屋支社）