

「ネクストウィル・タックスレビュー」では、毎月 1 回、法人税、所得税、相続税等の税務情報を配信させていただきます。特に税制改正等の注目度の高い税務については、なるべく早く取り上げていきたいと思っております。ご自分が税務でお悩みの方はもとより、日頃から税務でお悩みの方と接する機会が多い、**弁護士、司法書士、不動産鑑定士、社会保険労務士等の士業の先生方、不動産関連業界及び金融機関の方々**などのクライアントサービスに役立つ情報の配信を心がけております。ぜひご利用ください。

－ 子が土地を相続した場合の二次相続対策 －

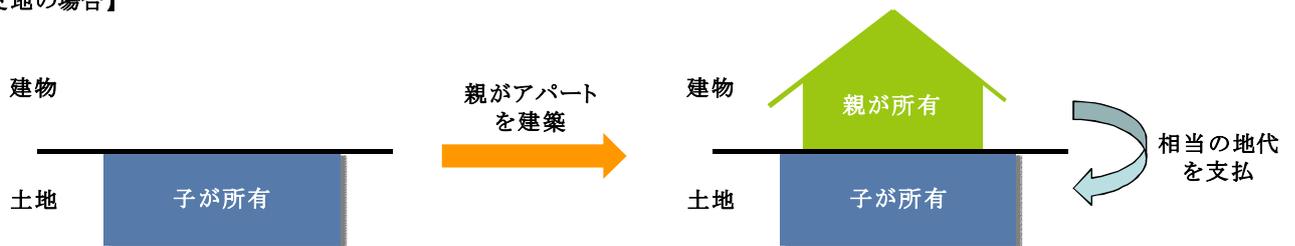
今回は、一次相続において子が土地を相続した場合の二次相続対策の手法の一つご紹介したいと思います。前提条件がいくつかありますので、それらをクリアする必要がありますが、活用できれば相続税の大幅な節税につながりますので、ぜひ知っておいていただきたいと思っております。

1. 節税手法の概要

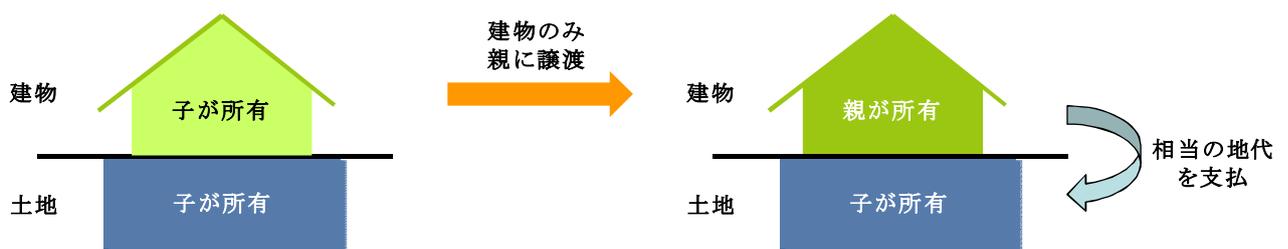
相続等により子が土地を保有している場合があります。この土地は、更地の場合もあれば、マンション・アパートの敷地として利用している場合もあると思っております。子が保有しているこの土地の上に、親が建物(マンション・アパート等)を建築したり、子が保有している建物部分だけを親が取得することにより、親が子に地代を払うことができます。この地代の支払いを利用して贈与税を課税されることなく親から子への財産移転を図り、親の相続財産を減少させることができます。

但し、①相当の地代を支払い、概ね 3 年以内に地代を改訂する方式を採用していること、②親と子が生計を一にしていること、が必要となります。この 2 つの要件については、以下で解説していきます。

【更地の場合】



【子がアパートを所有している場合】



2. 相当の地代の支払と地代改訂方式の採用

子から親に土地の貸付を行う場合、通常は無償で行う場合が多いと考えられます。これをあえて「相当の地代」を収受することにより、親から子への財産移転を図ります。親から子への地代の支払が贈与ではないかと心配される方がいらっしゃるかもしれませんが、土地の貸借が発生している以上、そこに地代のやり取りが発生する方が合理的であり、これを妨げる法律はありません。

なお、地代の支払を行うと権利金の認定課税の問題が発生します。つまり、土地の賃貸借を行うにあたり、借地権が親に発生するので、この借地権相当の権利金を親から子に支払うべきだ、支払わない場合は権利金相当額を子から親に贈与したとみなされる、という問題です。この問題をクリアするのが「相当の地代」と呼ばれる地代の存在です。ここで、「相当の地代」とは、土地の自用地価額の概ね 6%程度(年間)の地代のことを言い、これを支払えば親に借地権が発生しないことになります(なぜ、「相当の地代」を支払えば借地権が発生しないのか、については少し複雑なため省略します)。なお、借地権をゼロにするにはもう一つ要件があり、それが地代を概ね 3 年以内に改訂する方式を採用することです。従って、土地の賃貸借契約書を作成し、地代の改訂について記載しておくことが必要になります。この地代が改訂されるルールが決まっていない場合は、借地権がゼロにならない可能性がありますので、留意が必要です。

3. 親と子が生計を一にしていること

親から子に相当の地代を支払い、親の財産を減らして子に移転させると、この時、子に所得税が発生してしまうという問題があります。地代の収受は通常不動産所得ですから、そこから固定資産税等の経費を控除したものに所得税が課税されます。そうすると、相続税は節税できたけれども、所得税が課税され、節税対策になったのかどうかよくわからなくなってしまいます。

この所得税を課税されないためには、親と子の生計が一になっている必要があります。所得税法第 56 条の規定により、同一生計の親族間での地代の受渡しについては、所得税の計算上、受けた方は収入に計上せず、払った方も経費に計上しない、という取扱いになります。

従って、「相当の地代」の収受による所得税の課税を防ぐためには、親と子の生計が一になっている必要があります。

4. 節税の効果と留意点

それでは、どの程度の節税が可能なのか簡単に計算してみましょう。

子の所有している土地の自用地価額:1 億 2,000 万円

相当の地代:1 億 2,000 万円×6%=720 万円

10 年間で移転できる財産額:720 万円×10 年間=7,200 万円

相続税の税率が 20%と仮定すると、7,200 万円×20%=1,440 万円の節税が可能

上記のとおり、大幅な節税につながる事が分かります。但し、土地の自用地価額の評価(過去 3 年間の平均値)を適

ネクストウィル・タックスレビュー Vol.33

発行日：平成 25 年 7 月 10 日(毎月 10 日発行)

発行者：ネクストウィル・コンサルティング株式会社／西田公認会計士事務所

住所：107-0052 東京都港区赤坂 7 丁目 9 番 4 号赤坂 Vetro 3 階 電話：03-3568-1977 / FAX：03-3568-1979



正に行うこと、土地の賃貸借契約書を作成すること、地代の受渡しを行うこと等の留意点がありますので、専門家の指導のもと実行することをお勧めいたします。

上記の節税対策にご関心のある方、また、上記の内容に限らず会計・税務等に関する疑問点、不明点等がある方はお気軽にお問い合わせ下さい。

【参考文献】

- 国税庁ホームページ
- タイムリミットで考える相続対策実践ハンドブック 山本和義著 清文社

【連絡先】

ネクストウィル・コンサルティング株式会社／西田公認会計士事務所

電話：03-3568-1977 FAX：03-3568-1979 E-mail：info@nextwill.co.jp

担当者： パートナー 西田 誠 / マネージャー 武山 洋介

【事業概要】

- 法人アドバイザー事業
法人税務顧問サービス、社外 CFO サービス、記帳代行／事務代行サービス
- 個人アドバイザー事業
所得税・相続税・贈与税等の税務申告サービス、相続・事業承継対策サービス
- 財務アドバイザー事業
M&A アドバイザー業務、財務デューデリジェンス業務
企業価値評価業務、事業再生支援業務