

4月から消費税率が引き上げられ、2015年からは相続増税が控える。所得税は給与所得控除の段階的な縮小が既に決まっている。個人の税負担は今後さらに増える見通しだ。だが自宅の相続や取得、親から子供への贈与などではまだ使える節税対策がある。ポイントと注意点をまとめた。

「できれば相続税を負担させずに財産を子供に渡したい」。東京都に住む鈴木和夫さん(仮名、70)の願いは切実。妻に先立たれ、年金収入で暮らしている。主な財産は自宅の土地6000万円(課税評価額)と、金融資産4000万円。仮に年内に自分が死んだら、財産を相続する3人の子供には合わせて200万円ほどの相続税がかかる。来年以降だと、相続税は630万円と、3倍強に膨れる。税額を計算するうえで財産額から差し引ける基礎控除の枠が、現在の「5000万円+1000万円×法定相続人数」から、「3000万円+600万円×法定相続人数」へと、4割も縮小するからだ。

増税時代 住まいの節税術

額を一定面積まで、8割減らせる仕組み(図A)。土地を手放さなくても済むよう配慮した制度だ。鈴木さんの例でも、条件さえ満たせば、土地の評価額は1200万円に圧縮できる。

適用条件は今年から一部緩和された(図B)。ひとつは親子が二世帯住宅に住んでいたケース。玄関などが別々で内部でつながっていない構造だと従来は同居とはみなされなかったが今年から認められ、特例の対象になった。建物の区分所有登記をしていた場合は、「割合に応じた敷地分しか評価減の対象にならない」(税理士の柴原一氏)点は留意したい。

もうひとつは、親が老人ホームなどに移り、実際には自宅に住んでいなかったケース。特例を受けるための基準は今年から明確になり、利用しやすくなった。

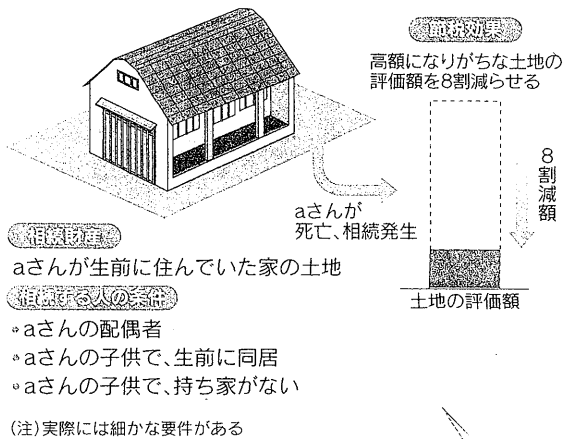
①入所目的が介護②自宅を他人に貸していない③などの条件を満たせばいい。鈴木さんのようなケースでも、ひとつ大切なのが金融資産に関する対策だ。「非課税枠を使って子供や孫へ贈与し、自分の金融資産を減らしておくのも有効」(ランドマーク税理士法人の清田幸弘代表税理士)。生活費や教育費を必要な都度、贈与する場合、贈与税はかからない。

鈴木さんの金融資産は現在4000万円。非課税贈与を通じて仮に3000万円に減らすとする。自宅敷地と合わせ、相続財産は4200万円。来年以降に

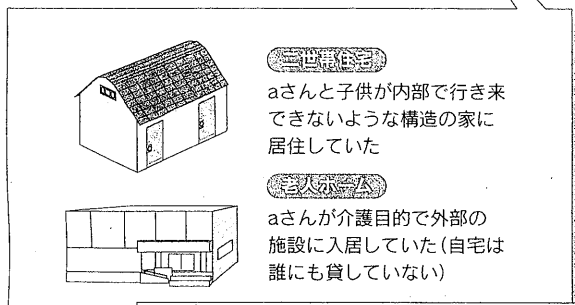
もし相続があっても、基礎控除額(4800万円)より少なくなり、相続税はかからない。節税プランで注意したいのは、もめ事の原因になること。節税上の理由から家を相続する子供を決めて他の子供が不満を抱くといったことは避けたい。「親は自分の生活を不安にならなただけの資金を手元に残しておくのも大切」(ファイナンシャルプランナーの深野康彦氏)だ。

相続・購入：制度知ろう

家を相続するときに活用したい税制 (小規模宅地の特例、aさんが死亡したケース)



こんなケースにも節税余地は広がった



マイホームを購入するときに活用したい税制

- ・年末残高の1%相当額を10年間、所得税・住民税から差し引ける
- ・年末残高の上限が4000万円に引き上げ(従来2000万円)
- ・住民税からの控除上限が13万6500円に引き上げ(従来9万7500円)
- ・取得資金の贈与を2014年中に受け、期限までに住む
- ・非課税枠は省エネ・耐震住宅1000万円、それ以外500万円

年内なら500万円 次に、マイホームを新たに購入する人にとっての節税ポイントを紹介しよう。埼玉県の実業家、河島一郎さん(仮名、37)は、物件価格4000万円の住宅を買う予定だ。負担を和らげようと、いくつかの対策を考えている(図C)。

ひとつは「住宅ローン控除」の活用。年末ローン残高の1%に相当する額を10年間、所得税、住民税から差し引ける制度だ。4月から拡充され、節税余地が広がった。対象となる年末ローン残高の上限は従来2000万円だったが、4000万円に引き上げられた。河島さんも新居を買った後、活用する予定だ。

河島さんは一方で、「返済の確実性などを考え、ローンはあまり多くしたくない」とも思う。そこで、住宅ローン控除と合わせて活用

用を考えているのが、「住宅取得資金の贈与税の非課税制度」だ。親などから住宅資金の贈与を受けると、年内であれば500万円まで贈与税がかからない。省エネ・耐震住宅の場合、非課税枠は1000万円に広がる。河島さんの買う家も基準を満たす見込み。計画では、親から700万円の贈与を受け、頭金を用意し、住宅ローンの借入額を3000万円に抑える。

住まいについての税制は今後さらに改正される可能性もあるが、「中身は今もかなり充実している」(柴原氏)。家計や相続にゆがみが出るのは避けたいが、今の時期に検討する価値はあるだろう。(編集委員 後藤直久)