

2018 10.30

相続の いるは

節税策の盲点 ③

「ビルやマンションを建てて、節税しようか」。小規模宅地の特例の範囲を超える広い土地を所有している場合、相続対策で賃貸経営を考える人は多い。借金をして建物を建てると、相続税負担が大きく減るためだ。現金1億円と1億円の

賃貸マンションに土地活用

土地を相続すると、2億円分に、相続税がかかる。手持ちの現金1億円に加え、銀行から5000万円を借りて、1億5000万円の賃貸ビルや賃貸マンションを建てると、節税効果はどうか。まず、土地の評価は入居者の借地権分を差し引ける。この比率は2割程度のことが多いので、土地の評価額は1億円から8000万円に減る。建物の評価は、時価の6割程度とされ、借家権も差し引けるので、購入額の

財産分割が難しく

5割程度になる。1億5000万円建てた建物の評価は7500万円程度になる。さらに借入金が5000万円残っていれば財産と相殺できる。側面もある。(随時掲載)

賃貸経営で財産の評価額は大きく下がる
路線価で1億円の土地を所有。現金1億円とローン5000万円で賃貸マンションを建設する場合。▲はマイナス

土地	1億円	→	8000万円
建物	なし	→	7500万円
現金	1億円	→	なし
ローン	なし	→	▲5000万円
評価額	2億円	→	1億5000万円

(注)土地の評価額が2割減、建物の評価額が5割減、事業用宅地等の特例の適用がない場合

この結果、2億円の資産の相続課税上の評価は1億5000万円と、ほぼ半分になる。ただし、建物は現金に比べ分割が