

相続税対策とトラブル対策の両立

1. 税制3つの流れ／H27年税制改正
2. 不動産の相続税とトラブルの関係
3. トラブルに配慮した相続税対策の例
財産目録、贈与記録簿、土地一覧表・・・
4. 制度の説明
5. まとめ

平成27年4月26日
税理士 吉田正一

税制3つの流れ／H27年税制改正

税務調査の強化→税務調査の増加

- 預金にマイナンバーをつけて管理
- 富裕層が税務署へ提出する財産届増加

不動産オーナーは税務調査に選ばれやすい

生前贈与の促進→トラブルの増加

- 結婚・出産・育児資金贈与(非課税1千万円)
- 住宅資金贈与(非課税枠 最大3千万円)

贈与は相続税トラブルが起きやすい

法人税減税

- 法人税率 25.5%→H27年23.9%
→ 所得税の最高税率40.84%との格差拡大

法人を使った節税は管理から所有へ

不動産の相続税とトラブルの関係

不動産相続の特長

- 相続税は少ない: 不動産の相続税評価<時価、相続税特例多い
- **不動産原因の相続トラブル**が多い

不動産原因の相続トラブル

- 贈与税特例、同居→贈与しやすい→不公平
- 税務調査に選ばれやすい
- 遺言で不動産相続者特定→不公平
- 相続税の持ち出し→相続した金銭<相続税

トラブルさえ予防できれば・・・

不動産原因のトラブルを予防する(1)

不動産原因トラブルを予防する仕組み

1. 財産目録の作成
2. 全財産対象の遺言の作成
3. 贈与記録簿の作成
4. 土地一覧表の作成

1. 財産目録のネライ

- 財産もれ防止＝税務調査の加算税防止
- 遺言作成の基礎資料

税務調査対策としても有効

2. 全財産対象の遺言のネライ

- 小規模宅地の相続税評価減の適用

不動産原因のトラブルを予防する(2)

3. 贈与記録簿のネライ

税務調査対策としても有効

- 子供間の不公平の数値化→遺言と調整
- 遺留分(特別受益)の算定

4. 土地一覧表のネライ

- 1次相続、2次相続の小規模宅地の相続税評価減の選定
- 配偶者への居住用財産贈与＝小規模宅地対象枠を空ける
- 相続時精算課税贈与の選定

財産目録

財産	内容	評価基礎	評価額（円）
保険	〇〇生命	保険金	
	非課税金額		△
退職金			
	非課税金額		△
預金	〇〇銀行	残高	
土地	〇〇町123	路線価（千円） ×地積	
家屋	〇〇町123	固定資産税評価	
上場株		株価	

財産	内容	評価基礎	評価額（円）
3年以内 贈与財産			
借入金・ 債務	〇〇銀行	残高	△
			△
他	事業		
相続財産の額（合計）			

贈与記録簿

記載ポイント

相続人間に不平等が生じる支払を記録

贈与年月日	贈与を受けた者	贈与財産内容	評価額 (単位：千円)	備考
H27.3.4	長女	大学入学金	15,000	私立医学部
H27.4.10	長男	預金	1,000	長男名義の通帳に送金
H27.6.25	次男	車	1,000	車購入資金援助
H27.8.1	次男(保険受取人)	保険金	20,000	

土地一覽表

記載ポイント

1次・2次相続の小規模宅地評価減、相続時精算課税の対象探し

所在地	目的	地籍		路線価 (千円)	評価額	1次相続 時の承継 予定者	2次相続 時の承継 予定者	配偶者贈 与	小規模宅 地評価減	備考(投資利益 率など)
川口市○町 1-2-3	居住	100m ²				妻	長男	○	○	
川口市○町	賃貸	200m ²	貸家建付 地			長男	—			

相続税額

相続税額の合計 (万円)		相続人数							
		1次相続(配偶者軽減あり)				2次相続			
		配+子1	配+子2	配+子3	配+子4	子1	子2	子3	子4
相続財産 (億円)	1.0	385	315	262	225	1,220	770	630	490
	2.0	1,670	1,350	1,217	1,125	4,860	3,340	2,460	2,120
	3.0	3,460	2,860	2,540	2,350	9,180	6,920	5,460	4,580
	5.0	7,605	6,555	5,962	5,500	19,000	15,210	12,980	11,040
相続税÷相続財産					30%	20%			

相続税特例／小規模宅地の評価減

貸付用（同族法人への貸付含む）土地の場合

- 相続税評価 200㎡まで50%減
- 要件／事業継続&申告期限3年以内に分割

居住用土地の場合

- 相続税評価 330㎡まで80%評価減など
- 要件／配偶者取得等&申告期限3年以内に分割

貸付用土地＋居住用土地の場合

- 貸付用土地面積＋居住用土地×200/330 $\leq$ 200㎡

贈与税額

親子間贈与	暦年贈与税額（万円）		
贈与財産 （万円）	100	0	10%以下
	300	19	
	500	48	
	700	88	12%
	1,000	177	17%
	1,500	366	24%
	2,500	810	32%
	5,000	2,049	41%

親子間贈与	相続時精算贈与税額（万円）		
贈与財産 （万円）	100	0	
	300	0	
	500	0	
	700	0	
	1,000	0	
	1,500	0	
	2,500	0	
	5,000	500	10%

贈与税特例／配偶者へマイホーム贈与

制度あらまし

- 婚姻20年以上の夫婦間のマイホーム贈与
- 非課税枠2110万円、暦年贈与税率10%～55%

期待効果

- 夫→妻→子の相続順固定
- 売却して(税負担少なく)金銭化＝相続時の持ち出し回避
- 1次相続:小規模宅地評価減の面積枠を空ける
- 2次相続:小規模宅地評価減の80%減を利用

贈与税特例／相続時精算課税制度

制度のあらまし(H27年)

精算課税適用財産は相続財産
に取り込まれる

- 60才以上の父母、祖父母から 20才以上の子、孫へ贈与
- 子、孫の非課税枠（生涯）2500万円、贈与税率（固定）20%
- 一経路で 精算課税制度を選択したら 生涯変更できず

お勧めの使い方

- 収益不動産の贈与（投資利益率の高い、立地のいい）

暦年贈与との違い

相続3年内贈与は相続財産
に取り込まれる

- 非課税枠（1年）110万円 贈与税率 10%～55%

税務調査に選ばれやすい

申告内容

税理士名

税務
調査

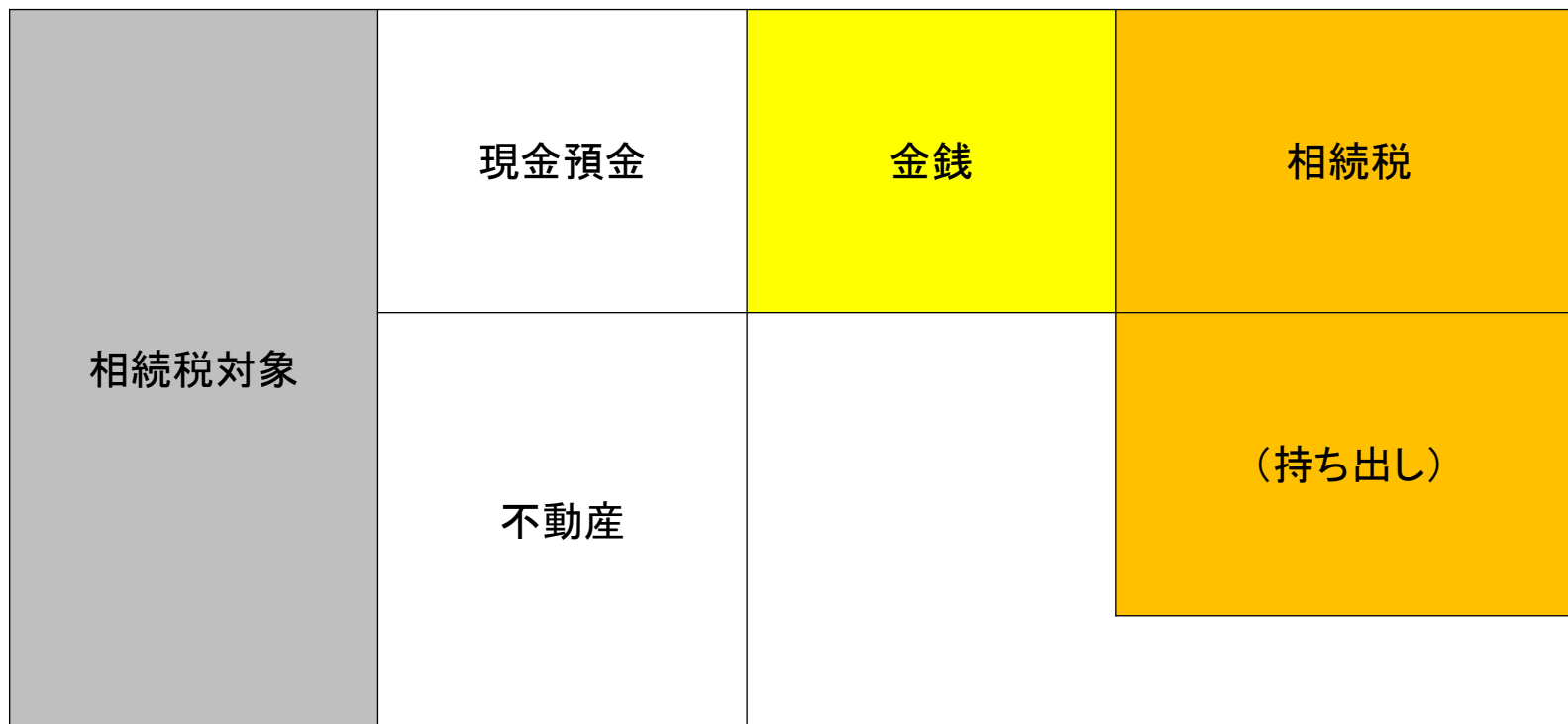
贈与の失敗が多い
事前に財産もれ把握しやすい
税務調査能力を軽視...

年1など関与度合が浅い
税金情報は金融機関等

不動産相続者の持ち出し

持ち出しが生じるのは

相続税 > 相続した金銭(預金)



持ち出し対策

- 相続税非課税の金銭を増やす＝生命保険、死亡退職金
- 不動産を贈与・譲渡する

相続税非課税	生命保険＋法人活用（退職金、弔慰金）	金銭	相続税
相続税対象	現金預金		
	不動産（小規模宅地対象予定）		
贈与・譲渡済	不動産（居住用財産特例、相続時精算課税適用）		

持ち出し対策

相続税の非課税枠

- 生命保険の非課税枠＝500万円×相続人の数
- 法人活用→退職金の非課税枠＝500万円×相続人の数
- 法人活用→弔慰金(業務外死亡)＝死亡時の給与×6ヶ月

不動産を 贈与・譲渡する例

- 相続時精算課税→収益移転＝持ち出し充当
- 法人活用→子、孫出資の法人へ譲渡＝不動産を金銭に(持ち出し回避)
- 法人活用→不動産を出資して法人設立→株を子、孫へ贈与

遺留分とは

遺言と贈与の組合せは遺留分に注意

- 相続人の相続保障分→遺留分を侵害された相続人は請求できる
- 相続人＝配偶者＋子の場合 遺留分：配偶者 $1/4$ ＋子 $1/4$
- (相続財産＋特別受益)×遺留分

特別受益の例

- 不動産の贈与、住宅購入・独立開業のための資金援助
- 私立の医科大学など高額な学費負担・・・不公平の支払

お勧めの遺留分対策

- 贈与記録簿の作成、遺留分原資(受取人指定生命保険)
- 特別受益の加算(持ち戻し)の免除を遺言に記載

トラブル配慮型相続税対策のまとめ

何も考えず実践してほしい対策

- 配偶者への居住用財産贈与

遺言作成を検討している方には

- 財産目録&贈与記録簿の作成
- 贈与と組み合わせている場合 遺留分計算

不動産の相続税対策を考えている方には

- 土地一覧表の作成＋相続時精算課税＋小規模宅地評価減の選定

さらなる節税を考えている方には

ご相談下さい

- 上記すべて＋法人の活用(退職金、利益移転)