

相続ビジネス参入(8)話法…親と子で建物名義はいろいろ

地主さんとの相続相談。相続財産全体像把握のため固定資産税名寄帳を頼りに住宅地図で土地毎「この土地は?」。そんな時に役に立つ話法。地主相続を語る場面では常に武器になります。

① …子の建物を親名義に

「この建物は息子さん名義です」…親の土地に子のアパート(B)。古い物件ではよくあること例。ずっと昔、子に所得分散するために子名義にしました。

「建物を親名義にしませんか。土地評価額が下がりますよ。①」

現状は土地の使用貸借…親が子へタダ(固定資産税実費)で貸す土地で、更地と同じ自用地評価。

建物を子から親が買います。

価格は簿価や固定資産税評価額を参考に決定。状況次第で贈与もOK。親の土地に親のアパート建物となり貸家建付地評価へ(A)。

土地は自用地から貸家建付地になり、約2割評価額が下がります。

建物は固定資産税評価額の7割の貸家評価へ。売買価格次第ですが、相続税は下がるはず。

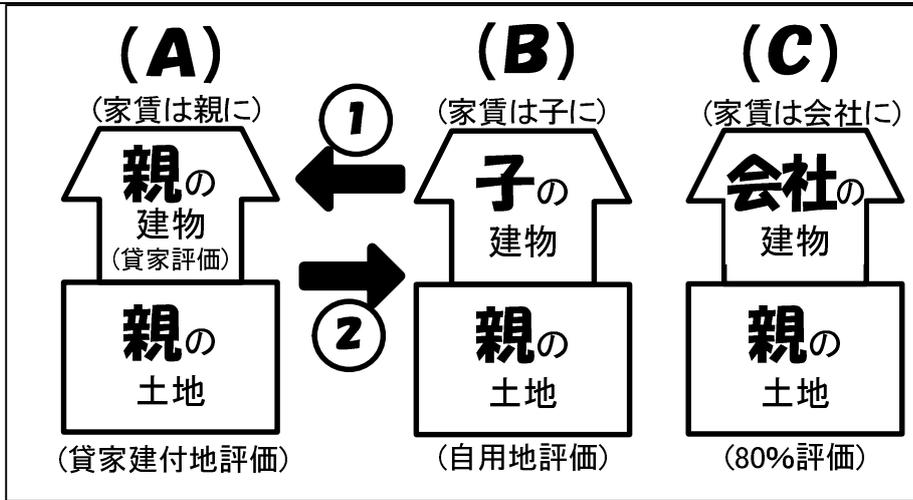
折角名義が子になっている物件を、わざわざ親名義にするなんて普通は考えません。だから地主さんは驚きます。提案と言うよりも、信頼を頂くきっかけを得るためのショック話法。登録税・取得税、所得税等に注意。

② …親の建物を子名義に

「この建物は親御さん名義です」…親の土地に親のアパート、当たり前の権利関係です(A)。

「建物を子名義にしませんか。所得分散ができますよ。②」

収益力に比較して建物評価が



低いことの多い大都市等好立地での、築古アパートや高収益力賃貸建物が対象です。子へ建物を贈与します(B)。減価償却が進み低簿価なら子による買取りも検討。収益力があれば簿価や評価額が高くとも採算が合います。

その後の土地は使用貸借…子へタダ(固定資産税実費)で貸します。

② …の狙いは所得分散です。

高所得の親所有から低所得の子(や孫)所有に高収益物件を移せば、家賃はそっくり子(や孫)のものに。所得を分散できます。

家族合計での所得税は減りません。親が家賃を受け取らず、その分の相続税膨張を防げます。

しかしこの②では、子名義にすることで、貸家建付地(A)が最終的に(賃借人が入れ替われば)自用地(B)に転じ、その分「相続税が増加」です。ただ所得分散効果や子への財産蓄積効果を受容でき、その比較検討次第です。

子は家賃を相続税納税資金積立てに又は相続対策生命保険料に充当(息子の無駄遣いに注意)。

この「相続税が増加」対応策として建物法人化があります。

子個人でなく、子の会社が買取り(C)、一定の「届出書」を税務署に出し一定地代(例えば固定資産税3倍)を払えば土地評価額は自用地の80%となり、貸家建付地(A)と大差なしにできます。

親の建物でも子の建物でも

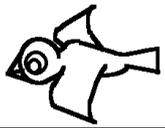
…もうお分かりでしょうが…

建物が親名義(A)でも、子名義(B)でも、何か「提案する」ことが可能な話法です。地主さんとの会話のきっかけづくりに、相続税対策をその場で「語れる」話法、言わば挨拶代りになる便利で簡単なショック話法です。

相続税対策とし親名義で多額の借金で築てたばかりの物件に触れてはいけません。「子名義にしましょう」と言えば「お前アホか。相続税対策分かっているのか」と言われ信頼を失います。

個人地主さんなら誰もが興味ある「法人化」の一言、更に多少高難度ですが「法人での買取り時に消費税還付を取れるかも」との魔法の呪文も添えられます。

便利に使える地主さん対象のコンサル営業向け話法です。



アパートの収益力を子に贈与する…建物贈与は収益力贈与

東京のターミナル駅から私鉄で30分、駅徒歩数分の静かな住宅地。90坪の土地に80坪の2階建てアパートが建っています。

建物は昭和61年建築で当時の建築費は3000万円。坪40万円弱なので当時の一般的な木造アパートです。現在のその建物の固定資産税評価額は650万円で坪8万円強となっています。

土地の現在の路線価は坪70万円で、単純に90坪を乗ずると土地価格6300万円です。

受取家賃等は年額800万円。

アパートの価値は収益力

さて所有者にとってこのアパートの価値は何でしょうか。

土地路線価評価と建物固定資産税評価を単純合計すれば6950万円となります。相続税課税価格は貸家評価等として評価は少し安くなり5600万円程です。

実際に売却するとすれば投資物件として家賃が年間800万円で利回り8-10%と考えて8000万円から1億円でしょうか。

しかしこれらはアパートという不動産としての価値です。

アパート所有者にとっての現在のこのアパートの価値は年額800万円の安定的に生じる家賃収益力です。築25年でもしっかりメンテナンスを続け立地も良いので当面不安はありません。

このアパートの価値は年間800万円の安定した収益力です。

アパートを子に贈与します。

不動産としてのアパートの土地建物を贈与すれば5600万円程に対する贈与税課税で贈与税は2500万円。現実的ではありません。

では不動産としてのアパートではなく、収益力としてのアパートを子に贈与しましょう。

アパートの家賃は建物の所有者に帰属します。アパート敷地の所有者には帰属しません。建物だけを子に贈与し、土地は親が子に対し固定資産税実費負担の使用貸借で貸しつけます。

つまり収益力の贈与とはアパート建物の贈与のことです。

収益力贈与への贈与課税対象

建物の固定資産税評価額は650万円ですが、貸家評価とされその70%の455万円が贈与税課税の対象となります。これに対する贈与税は44万円です。これ以外に、所有権移転登記をするのなら、登録免許税不動産取得税(計32万円)が課税されます。

44万円の贈与税が一回課税されるだけで年間800万円の家賃収入が今後ずっと子のものになります。これがアパート建物の贈与であり、その意味するところはアパート収益力の贈与です。

本来は土地と建物の双方から収益力が生じるのですが、現在の扱いでは建物所有者に家賃収入が帰属することになっているというのがポイントです。

親の土地に子名義のアパートを新築するというのも同じポイ

ントを使っています。

収益力贈与に適した物件

贈与を考えるのなら対象は高家賃水準地での築後年数が経過したアパートや賃貸ビルです。

つまり土地の値段が高い(=家賃水準が高い)が、建物が古い(=贈与税課税の対象となる固定資産税評価額が低い)物件です。それに建築費のローンが終わっています。ローン残があると銀行を巻き込み、複雑です。

相続時精算課税と分割贈与

なお贈与税でも相続時精算課税を使えば2500万円の非課税枠があり贈与税ゼロも可能です。しかしデメリットもありますので、贈与税負担を考えながら検討します。通常の贈与でも年を分け贈与すれば贈与税は減ります。上のケースで建物持ち分1/2づつ2年で贈与すれば贈与税は2年合計で24万円で済みます。

贈与税は暦年課税なので年末が意思決定の一つの期限です。

なおこのケースで預かり敷金は合計120万円、親は子に対して120万円を渡して精算です。

親が中古投資物件を現金買いし、しばらくして建物だけを子に贈与するスキームも可能です。

贈与でなく建物だけの売買でも可能です。売買価格は時価として償却後簿価が一般的ですが償却済みとなっているとかえって価格算定に苦労します。また門扉等や消費税も注意です。