



改正前の相続税取得費加算で土地を法人所有に移す

土地は個人所有のまま貸家建物だけ法人に売却(又は法人が新築)。不動産の法人化です。

土地を移さないのは、登免税や取得税もありますが、譲渡税がネックだからです。売却なら税率20%の譲渡税です。

先祖代々の土地なら土地の原価(取得費)ゼロです。1億円で法人に売却すれば1900万円もの譲渡税(概算取得費5%)です。

建物だけなら簿価で売買すれば譲渡税は不要で済みます。

しかし譲渡税なしで法人に売却できるチャンスがあります。

「相続税の取得費加算」

相続開始から3年10ヶ月内の相続土地売却なら相続税額を土地原価(取得費)に加算できます。

各1億円のA・B・C土地の計3億円を相続、各土地の相続税が3333万円です。合計1億円です。

A土地を1億円で売却します。相続税1億円(=3土地全てへの税額)が原価に加算され売却益ゼロ。つまり売却益1億円までは譲渡税ゼロです。土地への相続税が1億円(相続人単位)なら1億円の非課税枠があるのです。

趣旨は相続税納税の為ですが、それは条件でなく延納や現金で納税済でも1億円非課税枠です。

しかし2015年1月相続分(売却分ではない)から、A土地売却なら非課税枠3333万円(A土地だけへの相続税額)に改正です。

2011年7月相続で3年10ヶ月後は2015年5月。つまり2011年夏

から2014年12月までに相続の地主さんは改正前税制が使えます。

非課税枠をまず算出し、それに見合う土地を法人化します。

何のための土地法人化か

前述のように建物だけなら容易なので、通常は建物だけ法人化します。(当レポート2015.5.4.

「賃貸建物を会社所有にする…賃貸収益力の法人化」参照)。

敷地土地も法人化すればすっきりしますが、建物だけでも土地建物でも効果は大きく変わりません。どちらでも家賃全額が法人に入金するからです。大きく変わるの次のような点です。

将来売却のための原価引上げ

A土地を今は売却しないが10年後には売却予定。10年後に1億円で売却として先祖代々土地なら原価ゼロで譲渡税1900万円。

その譲渡税を回避します。法人が1億円で買います。個人は譲渡税ゼロ売却です。10年後に法人が1億円で売却しますが法人の土地原価は1億円です。つまり売却益ゼロです。10年後の売却を税金ゼロにできるのです。

3年10ヶ月内に法人に譲渡税ゼロで移転させる、それは原価ゼロの土地の原価を引上げ、原価1億円の土地に変えることです。言わば3年10ヶ月の期限を半永久的に延長することです。

買換・交換特例での取得土地

買換特例等を適用した土地原価は税務上極めて低額です。上記の先祖代々土地売買手法で土

地の原価を引き上げます。

相続税延納金利の経費化

1億円の相続税延納中。延納金利(利子税)は経費になりません。会社が1億円銀行借入でA土地を買います。譲渡税はゼロ、個人は相続税全額を金納します。

さて1億円の銀行借入の金利は土地購入のための借入なので会社の経費になります。つまり個人の延納金利の経費化です。

法人に迂回させて経費化できない金利の経費化をします。

贈与や生保での相続対策資金も同手法で経費化できます。

法人株式のゼロ評価贈与

土地時価1億円と土地上の賃貸建物簿価1億円とを、あわせて2億円で法人に売却します。

資金は、個人が現金出資した資本金1億円と銀行借入1億円。

会社の全株式を子に贈与します。会社財産の土地建物の相続税評価は貸家建付地評価と貸家評価で合計1億円程でしょう。

1億円なら相続税評価上の会社純資産は資産1億円と借入1億円でゼロ、つまり株価評価ゼロ。

ゼロなら全株式を子に贈与しても贈与税ゼロ。実際は現金1億円が投入された価値時価1億円の会社にもかかわらず、です。

なお法人所有の土地建物評価で路線価等を使えるのは4年目からです。4年目を待っての贈与です。(当レポート2015.4.27.

「昭和時代の負担付贈与節税…法人を使えば今も可能？」参照)



2014年度税制改正…相続土地売却への相続税取得費加算改正

相続税増税の一波二波三波

増税第一波は2010年度税制改正で2010年4月相続分から増税。

老親だけの居住用である実家や賃貸アパート併用自宅への評価減適用が厳しくなり、実家相続と併用住宅相続に対しての相続税ショックです。

増税第二波は2013年度改正で、2015年1月相続分から増税です。2011年度の改正予定でしたが震災で2年遅れとなりました。

基礎控除が縮小され、相続人3人なら8000万円が4800万円になり相続税大衆課税時代です。最高税率50%は55%へ引き上げ。

増税第三波は、今回の2014年度改正で、2015年1月相続分(売却分ではない)からです。

相続税そのものの増税ではなく「相続財産に係る譲渡所得税の課税の特例」という、相続税を納税するために土地を売却した際の譲渡所得税の増税です。

納税者から見れば相続税がらみの税金、相続税のようなもの。実態は相続税の増税と同じです。

増税第三波は大地主さんの相続に大きな影響を及ぼします。

相続税の取得費加算の仕組み

相続開始から3年10ヶ月内の相続土地売却には、土地への相続税額相当までの土地売却益が非課税になる特例があります。

「相続税の取得費加算」と呼ばれ、相続税額を取得費(土地の原価)に加算でき、その結果

として非課税になります。

各1億円のA・B・C土地、計3億円を相続し、3つの土地全てへの相続税1億円(税率33.33%)。

ここでA土地のみ売却しても相続税1億円(=3つの土地全てに対する相続税額)が取得費に加算され、売却益1億円までは譲渡税ゼロ(相続人単位。遺産分割、債務、物納等で変わる。)

つまり相続税1億円なら1億円の譲渡所得の非課税枠です。

財産が土地だけの先祖代々大地主さんは、相続税額丁度の売却でも譲渡税ゼロ。全額が手取りとなるので相続税が払えます。

相続税の取得費加算の増税

今回の税制改正により、「土地全てに対する相続税」でなく「売却土地に対する相続税」だけが加算の対象となります。

A土地に対する相続税は3333万円(1億円×33.33%)です。

A土地売却での非課税枠は1億円から3333万円へ激減です。

課税対象はゼロから6666万円に増大し、譲渡税率20%なので譲渡税1333万円が課され、必要な手取り1億円に不足します。

1億円の手取りを残すにはA土地を含め1億1538万円分の売却です。非課税枠は3846万円(1億1538万円×33.33%)で、課税対象が7692万円(1億1538万円-3846万円)、譲渡税は税率20%1538万円、手取り1億円。約15%も多くの売却を強いられます。

各1億円のA・B・C・D・E計5億円を相続、相続税が1億円(相続税率20%)。これまでは1億円売却で足りたのに1億1904万円分の売却でやっと手取り1億円です。約19%多く失います。

相続税率が低いほど今回の増税で失う土地が増える計算です。

相続税計算の仕組みでは兄弟が多いと相続税率は下がります。

大地主さんの相続で、兄弟が多く、長男がほとんどの土地を相続し、土地売却で相続税を払うなら、今回の増税のダメージは大きく、失う土地が増えます。

(理解のため上記では、相続税評価と売却額が同じとし、取得費等ゼロとしています。取得費をゼロでなく概算取得費の5%とすると、上記の1億1538万円は1億1406万円になります。)

「相続税取得費加算」は土地以外の株式等にも使えますが、土地だけが「…全てに対する相続税」と優遇されています。今回の増税で、土地優遇が消え株式等と同様の扱いになります。

昭和バブル崩壊後の土地価格急落での相続税破産救済と土地物納抑制のために、1993年に始まった土地だけ優遇税制でした。

なお優遇の趣旨は相続税納税のためですが、法的縛りはなく、自宅新築資金や教育資金、同族会社への不動産売却による不動産経営法人化、その他財産組み換えに極めて有効な特例でした。