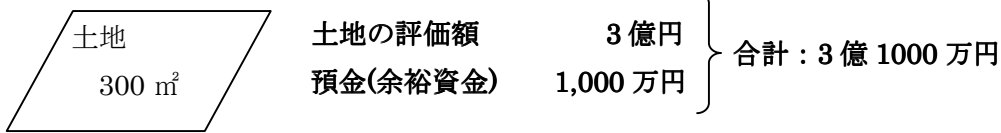


ビレッジ開発 営業部の ニコニコ相続通信



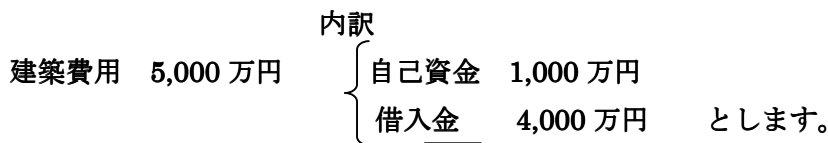
①相続税は不動産で減らせる！ 2015年2月 コラム第2号 (作成者：西 徹)
今回は、具体例として「遊休地にアパートなどを建築する」場合を考えてみます。

<現状>

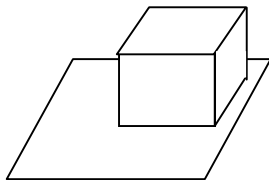


地域は、安城市三河安城本町とします。(借地権割合 50%、借家権割合 30%)

対策として 上記土地に貸アパートを建設する。(建築費用は 5,000 万円とします。)



<対策後>



建物は、「貸家」、土地は、「貸家建付地」扱いになります。
また、空き地などに貸家を建築すると、その土地は事業用宅地として「小規模宅地等の特例」に該当します。

(この場合は、200 m²までの部分は 50%引きで評価が可能)

評価額

土地

固定資産税評価額(×50%(小規模宅地部分のみ))×(1-借家権割合×賃貸割合)

小規模宅地部分 2 億円(200 m²分)×50%×(1-50%×30%)=8,500 万円

それ以外の部分 1 億円(100 m²分) ×(1-50%×30%)=8,500 万円

合計 1 億 7,000 万円

建物

建物相続税評価額=固定資産税評価額=建築費用の 70%とすると

固定資産税評価額(建築費用の 70%)×(1-借家権割合×賃貸割合)

=(5,000 万円×70%)×(1-30%×100%)

=2,450 万円

借入金

「債務免除」として相続財産から控除できるので ▲4,000 万円

合計 1 億 7,000 万円+2,450 万円+▲4,000 万円 =1 億 5450 万円 となる。

よって、1 億 5550 万円の評価減となります。

上記方法は、他に「賃貸収入」が入るので納税資金対策になりますが、一方で貸家の管理・補修の煩雑さ、空室のリスク、借入を利用しての本件対策では返済リスクも生じます。

今回はアパート建設以外の対策方法について紹介致します。お楽しみに！

不動産を使った相続税の節税について興味のある方は、下記連絡先に気軽にお問い合わせ下さい。個別相談は、随時無料で承っております。

※ お名前をご記入下さい。なお、ご相談のある方、その他、意見・質問等、折り返しご連絡させていただきますので、ご希望の連絡先・連絡方法もご記入下さい。携帯メールでも結構です。

お名前	
ご連絡先	(住所、電話、メール、ファックス等 折り返し連絡ご希望のもの)
ご相談概要	

ご記入いただきました個人情報につきましては、(株)ビレッジ開発及びグループ会社の各種情報提供、サービス等のご案内にのみ利用させていただきます。

株式会社ビレッジ開発 営業部 行

担当 下村 太郎 : 高松 浩 : 西 徹

※ F A Xされる場合はご記入のうえ、このまま裏面を送信下さい。

メール eigyou@village-kaihatu.jp

ファックス 0566-77-4059