

相続税 4 千万の消し方

今すぐに下げられるところが、相続税の特徴です。誰にでも出来る賃貸アパートで勝手に下がる相続税計算のロジックを説明します。

[この記事のポイント]

- ・ 相続税は、減らすだけならとても簡単なポイント
- ・ 二つの家族の成功実例 その 1
- ・ 二つの家族の成功実例 その 2
- ・ アパートを活用した相続対策の本当の問題

■この手法の、最大かつ、とても簡単なポイント

今回ご紹介する手法により、相続税を少なくしようと考えた場合、最大のポイントは以下の 3 つです。実は非常に単純なことで、これを出来ない税理士も知らない税理士もいないだろうと思います。

- 借入金はマイナス評価になる ……(1)
- 現金は不動産に置き換えると目減りする ……(2)
- (1)は、その他の基礎控除、小規模宅地の特例等と一緒にマイナスカウント ……(3)

以上で話は終わりなのですが、更に話を分かりやすくするために、実際に当社のコンサルティングで相続税を 4 千万円近く、節約できた方々の具体的な計算例を二例ほど紹介したいと思います。

これらの対策は、被相続人がお元気であることが条件となりますが、数ヶ月で十分に組み立てることが可能です。相続税ほど、諦めてはいけない税金は、無いのです。

■二つの家族の成功実例 その 1

- Aさんが実際に減らした4千万円の相続税の内訳

■相続対策前の相続税	
現金類	
預金・証券	3,000 万円
保険・他	
計	3,000 万円
不動産	
神奈川県茅ヶ崎●● 土地170坪、アパート、建物等	12,000 万円
神奈川県茅ヶ崎●● 土地90坪、アパート	3,600 万円
神奈川県茅ヶ崎●● 借地80坪	1,900 万円
神奈川県茅ヶ崎●● 土地90坪	2,800 万円
計	20,300 万円
対策前 資産計	23,300 万円
課税特例、控除(基礎控除、小規模宅地特例、生保控除)	-7,300 万円
対策前 課税対象額 (差引財産額)	16,000 万円
対策前 : 相続税額	4,700 万円
	*相続人 1名の場合

■相続対策後の相続税

新規借入	-21,000 万円
新規購入アパート	8,000 万円
対策アパートによる評価減 * 購入金額2億円を8千万円に評価減	-13,000 万円
対策前 課税対象額 (差引財産額)	16,000 万円
対策アパートによる評価減	-13,000 万円
対策後 課税対象額	3,000 万円

対策後 : 相続税額 400 万円
* 相続人 1名の場合

■相続対策後の節税額

節税額 約 4,300 万円

* 対策期間 約半年間

* 現在確定賃料収入 年間1,350万円

■二つの家族の成功実例 その2

■ Bさんが実際に減らした4千万円の相続税の内訳

■相続対策前の相続税

現金類	
預金・証券	5,500 万円
保険・他	3,500 万円
計	9,000 万円
不動産	
栃木県宇都宮●● 土地500坪、建物	3,000 万円
栃木県宇都宮●● 土地600坪	6,500 万円
栃木県宇都宮●● 土地300坪、アパート	3,500 万円
神奈川県横浜●● 土地80坪、建物	2,300 万円
東京都23区●● マンション	1,800 万円
計	17,100 万円
対策前 資産計	26,100 万円
課税特例、控除(基礎控除、小規模宅地特例、生保控除)	-5,600 万円
対策前 課税対象額 (差引財産額)	20,500 万円

対策前 : 相続税額 4,800 万円
* 相続人 2名の場合

■ 相続対策後の相続税

新規借入	-26,000 万円
新規購入アパート	9,400 万円
対策アパートによる評価減 * 購入金額2.5億円を9400万円に評価減	-16,600 万円
対策前 課税対象額 (差引財産額)	20,500 万円
対策アパートによる評価減	-16,600 万円
対策後 課税対象額	3,900 万円

対策前 : 相続税額 485 万円
* 相続人 2名の場合

■ 相続対策後の節税額

節税額 約 4,315 万円

* 対策期間 約三ヶ月間

* 現在賃料収入 年間1,500万円

ご覧の通り、とても簡単に相続税を下げる事が出来るので、中には税理士の提案の下、既にご経験の方も多数あると思います。本当に誰にでも出来る程度のことなので。

賃貸アパートを購入して、相続税を数千万円、『下げるだけ』のことならば。

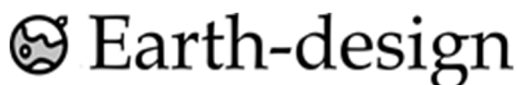
■ アパートを活用した相続対策の本当の問題

大変な問題が発生するのは 10 年後、15 年後です。もしかすると、次世代の話なのかもしれません。

アパートメーカーはアパートを売るのが仕事ですから、そんな長期的将来には興味はありません。また、税理士は建物や事業に特別な知識があるわけではありませんから、適正な工事費も、適正な賃料も、それらの調整方法にも専門的知識はありません。「相続税は0になったが、10 年もしないで空室だらけで困っている」という賃貸アパートが世に溢れている一番の要因であるといつて良いでしょう。

■ あなたにお勧めの記事

相続対策 目次	間違った相続対策代表例	+ Cシリーズ賃貸 アパート一覧	相続税が減る仕組み
			



〒248-0015 神奈川県鎌倉市笹目町 9-21
<https://earth-d.jp/> 電話 0467-25-2445



mail