

資産活用お役立ち情報 vol. 1

暑中お見舞い申し上げます。当社では、お客さまのご所有不動産に対する、事業企画の立案や、相続対策の支援を行っております。多くのお客さまに、資産活用部を知って戴こうと、情報発信をすることに致しました。この情報発信がお客さまの資産活用に役立てば幸いです。

2013年度税制改正—相続税関連

● ついに相続税の基礎控除が下がりますね。以前からの民主党案どおり、次のようになりました。

(現行) 5,000万円 + 1,000万円 × 法定相続人の数

↓ ↓

(改正) 3,000万円 + 600万円 × 法定相続人の数

4割も下がるわけですから、相当の影響があります。現在4%強の相続税納税割合が、倍くらいになるようです。ただ、都心で言えば、5人に1人くらいは相続税の申告が必要になってきそうです。

● また、相続税の最高税率も上がります。6億円超の部分が、50%から55%に上がります。ただこれは、法定相続分で割った1人あたりの取得額が6億円超ということですから、そう滅多に最高税率がかかる人はいないかも知れません。

● 基礎控除が下がったことに伴い、土地を持っていると相続税を払わなければならない、そうすると土地を手放さざるを得ない... というようなことを防止するために、小規模宅地の評価減が、拡充されています。

● 現行では、居住用の宅地については、240㎡まで80%評価減されています。これを330㎡まで、80%評価減できるようにしようというのが1つです。

● さらに、事業用の宅地については、400㎡まで80%評価減は、変わりませんが、これを単独でフルに使えるようにしようという改正が入っています。居住用の宅地についても、330㎡まで80%評価減を、単独でフルに使えるようになります。現行では、

- ・事業用の宅地 400㎡まで80%評価減
- ・居住用の宅地 240㎡まで80%評価減
- ・貸付事業用の宅地 200㎡まで50%評価減

という規定になっていますが、それぞれの宅地を400㎡に換算して、3種類の宅地の合計で400㎡までしか、評価減を受けることができません。これを、今回の改正で

は、事業用と居住用については、単独で、上記の面積まで評価減を認めよう、というものです。貸付事業用の宅地は、今まで通り換算するという事です。

● 都内で、大きな自宅や、店舗など事業をしている場合は、大変助かりますね。また、相続税を減らしたいのであれば、大きな自宅を持ったり、土地を購入して事業をする、なども有効になってくるかと思います。

二世帯住宅や老人ホームへの緩和

● また、居住用の宅地の評価減については、二世帯住宅も1つ屋根の下に一緒に住んでいるのであれば、二世帯が構造上、完全に分離されていても、全体を居住用の評価減の対象にしよう、という改正案も入っています。以前は、同居していることが前提で、そのためには、中で行き来できる構造になっていないと、認められないなどの条件がありました。それがなくなるわけです。そばにいれば、当然、いろいろと親の面倒を見ていたりするでしょうから、この改正は当然かと思えますね。

● 親が老人ホームに入って、終身契約で自宅に帰ってくる見込みはない、という場合は現行は居住用の宅地として認められていません。今回の改正では、これも居住用として認めよう、ということになりました。

● 今回記載した、基礎控除や最高税率の改正については、2015年1月1日以降の相続から適用されることとなります。(二世帯住宅と老人ホームへ行った場合の居住用を認める改正については、来年2014年1月1日以降の相続から適用されます。) ということで、今後は相続税の対策が非常に重要になってきますね。まずは、相続財産がいくらになるのか、それを把握することから始めてみては、いかがでしょうか。

● 次回は、贈与税の改正について書いていきます。

(東京メトロポリタン税理士法人 税理士 北岡修一)



株式会社 **リベスト**
資産活用部

東京都知事免許(12)第23632号

〒180-0004 東京都武蔵野市吉祥寺本町1-15-2 ダイアパローレビル6階 FAX. 0422(21)0512
TEL. 0422-22-8111

(社)首都圏不動産公正取引協議会加盟 (社)東京都宅地建物取引業協会会員