

脱デフレ時代の相続で資産1億円を守る。

text: Masayuki Tanaka photo: Junko Yamoto, Masahiro Murakoshi

インフレに転じた状況下での相続は想像以上に負担が大きい。

それが土地にしろ金融資産にしろ、個々の資産の価値が増し、当然それにかかってくる相続税の額も膨大になるからだ。脱デフレ時代における相続で、最も気をつけなければならないことは？

相続のプロにインフレ下での相続のポイントを聞いた。



寺西雅行さん

税理士法人プラス代表税理士、『相続レスキューネット』代表

1962年大阪生まれ。自身に降りかかった相続問題をきっかけに税理士に。
相続税務のスペシャリスト集団『相続レスキューネット』を組織し、資産継承の実務手続きを行う。
近著『相続トラブルSOS』（実業之日本 1300円＋税）が好評発売中

「相続税を少しでも減らそうと相続税対策を講じる資産家の方は多いですが、実際に相続が発生した後で、とんだ計算違いに気づいたり、トラブルを招く例も少なくありませんね」

こう語るのは税理士法人プラス代表の寺西雅行さん。日本には約7万人の税理士がいるが、その大半は事業所の経理や税務を扱う顧問税理士で、相続専門の税理士は少ない。そんな少数派のひとりである寺西さんは、相続専門の税理士になってからの15年間に、相続に関して約3000件の相談を受け、500件を超える手続きを行ってきた。

「私が関与したケースをそのままは出せないで、多少脚色して紹介します」

自宅とは別に200坪の土地を持っていたAさんは、金融機関から相続税対策をすすめられ、借入れをして賃貸マンションを建てた。土地の評価額は2億円、建築資金は全額借入れで2億円、建てたマンションは2DKが15室だった。

賃貸住宅が建つ土地は「貸家建付地」になり、借地権割合（30→90%）と借家権割合（30%）を乗じた分だけ相続税評価額が下がる。Aさんの例では、借地権割合が70%、借家権割合が30%で合わせて21%の評価減となり、約1億6000万円になった。

一方、賃貸用の建物は借家権割合（30%）分が控除されるが、基になる固定資産税評価額は通常、建物の建築価格の50→60%程度。Aさんの場合は、固定資産税評価が50%、借家権割合が30%で、建築費2億円のマンションが7000万円の相続税評価額になった。土地と建物を合わせた評価額は2億3000万円だが、銀行からの借入れ分の2

億円を差し引くと実質3000万円になる。更地のままなら2億円という評価額が激減したのである。

その5年後にAさんが亡くなった。Aさんの妻はすでに亡くなっていたので、3人の子が相続人になり、遺言により自宅と賃貸マンションは長男、金融資産など他の遺産を二男と長女が相続することになった。賃貸マンションのおかげで相続税の総額は2000万円ほどですんだ。それがなかったら1億円近い金額になっていたはずだ。

Aさんの相続税対策は見事な成果をあげたわけだが、ひとつ誤算があった。金融資産を相続した二男と長女の取り分が、遺留分（遺言にかかわらず法定相続人が相続の権利を持つ取り分。法定相続分の2分の1で、このケースでは3分の1×2分の1で6分の1）に満たなかったことだ。相続人同士が話し合った結果、遺留分に満たない分は長男が金銭で支払う代償分割という方法をとることになった。

ただし、長男の手元には金融資産がないので、賃貸マンションの家賃収入で支払うことにした。銀行からの借入金返済もあるため、10年の分割払いになった。

「相続税対策」ではなく「相続対策」が必要

寺西さんがAさんのケースを解説する。「賃貸マンションを建てて相続税を節税できましたが、相続人を納得させる遺産分割に失敗した例です。土地を駐車場にしておけば、分割したり換金することも容易だったはず。『相続税対策』にばかり目がいって、相続税の申告ができる『相続対策』を考えると、後で相続人が困ることがあるのです」



次の世代に受け継がせたい大切なものがあるはず

寺西さんが言う「相続対策」は難しいことではない。たとえば、土地を持っている人なら隣人と境界の協定を結んだり、必要なら測量を行う。借地人がいれば契約書を作成しておく。相続後に、隣人と境界争いになったり、契約書がない借地人とトラブルになったりするものが少なくないからだ。それで相続人が苦勞する。これは寺西さん自らが経験したことでもある。資産家の長男に生まれ、20歳代で家督を相続したときのことだ。

「相続した土地は隣地との境界がはつきり

しない。借地人は契約書ありません。いくら相続税を払おうにも遺産が確定しないと相続税の申告ができない。実際にはどこまでが自分の土地であるかが法的に確定していない状態なのです。当時の私はサラリーマンでしたが、その経験から相続専門の税理士が必要だと痛感して、この道を歩むことにしたのです」と回想する。

相続対策として行われる生前贈与も、要件がそろわないと税務署は否認する。

「預金通帳を子の名義にして、毎年、贈与税非課税の範囲で入金しても、子が自分で口座を管理していなければ贈与とは認められません。民法上贈与が成立していなければ相続申告後の税務調査の際に、「遺産」に含まれると言われて税務署は追徴します。名義を換えただけではダメなのです」

よくあるケースが「妻のヘソクリ」だ。ヘソクリといっても、妻の名義で銀行口座に入っている何百万円、ときには何千万円もの大金だ。毎月の家計費をやりくりして貯めたものだが、夫がそのつど贈与したという証拠がないと相続財産になってしまう。対策としては、夫が「毎月の渡しきり生活費の残りは妻に贈与していた」といった署名入りの一筆を書き残しておくといい、と寺西さんはアドバイスする。

節税を行うなら「不変」の対策を

「ひと口に相続対策といっても、不動産オーナー、企業オーナー、金融資産オーナーでは、それぞれ目的も方法も違います。不動産オーナーも首都圏と大阪では地価の動向が違うので対策は異なります」

寺西さんはこうも指摘する。

「とくに昨今の税務当局の強権的な姿勢を考えれば、税だけを目的とした対策より、

贈与成立対策、へそくり対策、遺産分割対策、自社株買取対策など、民法や会社法などを起点とするベーシックな対策を専門家のアドバイスを受けてから丁寧に積み上げていくほうが、ケガなく確実だと思っています」

企業オーナーが活用したいのが、2003年に施行された「相続時精算課税制度」だ。「中小企業庁が旗振り役になり、国税庁も同意して導入した制度です。スムーズな事業承継が目的なので、今後も継続すると思われる」と寺西さんはみている。

これは生前贈与の一種で、2500万円まで無税の非課税枠があり、それを超えた分は通常の贈与税で課税されるというもの。将来、相続が発生したときは、すでに支払った贈与税と支払うべき相続税とで精算する制度だ。ただし、この制度の適用を受けられるのは満65歳以上の親から満20歳以上の子への贈与に限られるが、贈与の内容は縛られない。

相続時精算課税制度の利点は、将来の相続時に精算するとき、贈与時の評価額が適用されることだ。つまり、父から事業を受け継いだ子が、自分の力量で事業を大きく伸ばした場合、これまでのように父が亡くなったから相続すると相続税額が大きくなるが、この制度で安いうちに自社株を贈与されれば税額は小さくて済むことになる。

寺西さんが言う。

「相続対策に公式はありません。条件は1件ずつ違うので、相続税専門の税理士に相談する必要があります。日ごろ付き合いのある顧問税理士がいても、必ずしも相続に詳しいわけではありません。相続専門の税理士にセカンド・オピニオンの相談をして、節税だけでなく将来の資産価値維持を考えて対策を講じていただきたいのです」