

確実な資金移転のポイント



相続レスキューネット主宰 寺西雅行氏

年110万贈与の落とし穴

「単なる俗説に過ぎない」ということが、税金の世界ではままある。

たとえば相続税が発生するほど多額の遺産相続が見込まれる場合でも、「贈与税の基礎控除を利用して、年間110万円まで毎年贈与を行なうことによって、相続税を軽減することができる」。これは正しいかどうか、確かに間違っていない。贈与税に、暦年ベースで年間110万円までの基礎控除が認められているのは事実だ。

しかし、「ここに大きな落とし穴がある」というのは、税理士法人プラスの代表で、相続レスキューネットを主宰する寺西雅行氏。実は、贈与が成立するためには、3つの条件を満たすことが必要になる。

「それは、あげましたという意思表示がある一方、受け取った側にいただきましたという自己認識があること。そして、もらった人がその財産を管理、運用、使用していることが必要」(寺西氏)というのだ。

つまり、名義を書き換えただけで贈与したつもりになるのは、

間違いということ。大事なことは、あくまでも贈与を受けた側が、自分自身でその資産をきっちりと管理しているかどうか問われるのである。

特に、おじいさんやおばあさんが、自分の孫に生前贈与を行なったとしても、その孫が資産を管理できるような年齢ではない場合、親権者との贈与契約書などがポイントとのこと。贈与したとばかり思い込んでいたのが、実際には遺産と判断されることになれば、相続税務調査が行われた時、2割から4割増しのペナルティ税も併せて支払わなければならないので要注意だ。

名義変更だけでは贈与にならない

実際問題、相続申告後の税務調査の際、贈与ができていると立証できるか否かは、左ページのチェック項目などを形跡として残せているかが大きな分かれ道となる。

特に、未成年者の場合や株式特定口座に預け入れた方は要注意。せっかく贈与税申告してい

ても、受贈者(贈与を受ける人)本人が申告書の署名をしていないと意味をなさない。

無申告だった際のペナルティ率が今年分から引き上げられる予定もあること合わせて考えると、良かれと思って進めたはずの相続対策が裏目に出てしまうことも多いと言えるのだ。

賃貸不動産所有者は

今後、遺言書が必須！

2005年9月、最高裁で相続後遺産分割までの賃料収入については、相続人で分けなさいとの初判断が示された。

「これは非常に重要な判決だ。財産相続面だけでなく、相続後の賃料収入を確保するためにも、これからは遺言書の作成が必須になってくる」(寺西氏)。

では、一体、何がどう重要なのだろうか。

賃貸不動産の所有者が、遺言書を作成しないままに死亡し、複数の相続人がいたとしよう。この場合、相続人の中で遺産分割の協議が行なわれることになるが、問題は、所有者死亡の翌日から遺産分割協議が成立するまでの間の賃料は誰のものか、ということだ。

これまでは、この賃貸不動産

を相続した人が、所有者の死亡以降の賃料全額を受け取るこ

とができた。しかし、今回の判決によって、遺産分割協議が成立するまでの賃料収入については、法定相続人の間で分割しなければならなくなった。それだけ、相続を受ける側からすれば、自分自身の取り分が減ることになる。

特に、分割協議が長引くほど、その間の賃料収入を当てにしていた人の場合は、生活そのものが打撃を受けるリスクが高まる。また、賃料収入から借入金返済および固定資産税などを支払おうとしても、相続人全員の同意が得られない限りは預金からの出金が事実上できないため、結果的に連帯保証人など誰かが持ち出しをすることになる。

「この手のリスクを回避するためには、公正証書遺言を作成する必要がある。借金をして賃貸マンションなどを建てている人は、特にこの点には十分な注意が必要だ。遺言書に建物の相続人をきっちと明示しておけば、賃料収入はすべて、遺言書で特定された相続人のものになる」(寺西氏)。

今後は、賃貸している不動産を所有している高齢者全員があ

らためて遺言書について検討する必要があると言えよう。

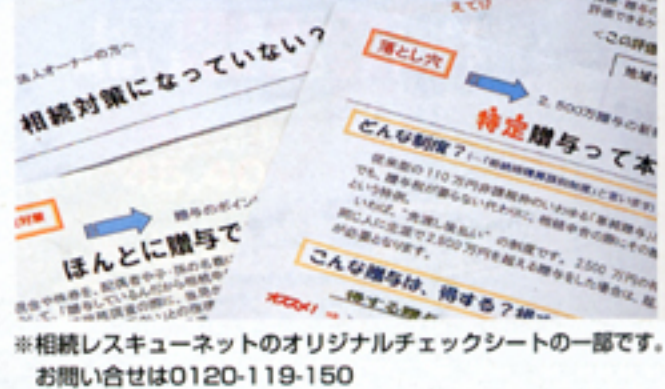
賃貸建物を精算課税贈与以降の賃料を資金移転

寺西氏の相続レスキューネットがお勧めしている精算課税贈与の使い道は、値上がりしそうな自社株、上場株に加えて賃貸建物そのものだ。その理由は「特にシャッターガレージ、貸倉庫、貸事務所など、ビル、マンション以外の建物は建物評価が低い割に毎月の賃料は低くない。これらを2500万円の枠まで複数棟贈与すれば、相当な資金移転が可能となる。例えば、複数棟合計で月100万円の賃料×12ヶ月×贈与日から相続発生日までの10年間の場合、合計1億2000万円が高齢者の方に貯まるはずだったものが、受贈者に相続税、贈与税の課税なく、資金移転出来ることとなる」(寺西氏)。

実際には所得税、固定資産税、消費税などを勘案しなければならぬが、土地のストック価値ではなく資産収益面に注目した、今後の相続対策の好例と言える。相続対策で失敗しないためにも、まずは信頼できる専門家をパートナーに選ぶ必要があるのだ。

本当に贈与できているかをチェックしよう！～名義ではなく形跡が大切～

- 全財産……直筆・実印による贈与契約書を作成しているか。
贈与申告書は贈与を受けた人が自署しているか。 ほか
- 預貯金など……口座開設時の署名者と印鑑・住所は贈与を受けた人になっているか。
贈与を受けた人の預貯金引き出し形跡や入金形跡など。 ほか
- 生命保険など……契約書の署名者は贈与を受けた本人か。
保険料などの支払者は贈与を受けた本人か。 ほか
- 株式……配当金を受け取っている人は贈与を受けた本人か。
株券の保管者は贈与を受けた本人か。 ほか



<三用語辞典>

■精算課税制度

従来型の110万円非課税枠のいわゆる「単純贈与」と違い、65歳以上の親、または養親から20歳以上の子、または養子へは大型贈与(1人宛2500万円まで)でも、贈与税が要らない代わりに、相続申告の際にその贈与分を遺産と合算して相続税で精算するという特例。

いわば、「先渡し後払い」の制度。2500万円の枠は何回に分けて使ってもよいが、同じ人に生涯で2500万円を超える贈与をした場合は、超えた部分の20%を贈与税で「仮払い」が必要になる。

