

不動産税務の豆知識Q&A

— 古いアパート建替えて相続税を軽減した事例 —

アパート建築による対策は年々効果が薄れる

更地よりもアパートなどの賃貸住宅を建設したほうが相続税の節税対策につながることはよく知られていることですし、2016冬号でも紹介いたしました。

なぜなら土地の評価が更地評価ではなく貸家建付地という評価になり、おおよそ2割ほど評価減になり、かつ建物は建築価格の概ね60%評価になるからです(新築時)。

ところが、せっかく相続対策としてアパートを建築しても年数が経つにつれ、その効果は薄れていきます。なぜなら、年々借入金を返済していくため、借入金というマイナスの資産が減っていき、かつ家賃収入による預貯金残高が増加するため、相続財産が徐々に増加していくからです。

今回は、このようなケースで20年ほど前に建築したアパートを建替えることにより、節税対策を講じた事例を紹介します。

〈事例〉

- ・被相続人：母親
- ・相続人：長男1人のみ
- ・相続財産
 - アパート(建物のみ)：500万円(建替え前の評価額)
 - その他の財産(アパートの土地含む)：7,000万円
 - 合計：7,500万円
- ・アパート取壊し費用：400万円
- ・新築アパート建築費：1億円
- ・新築アパート建築に伴う借入金：1億円

資産家である父親が20年ほど前に東京郊外にアパートを建てました。建築資金は全額借入金により賄ったようです。ところが2年ほど前にこの父親が亡くなり、母親(父親の配偶者)がこのアパートを相続しました。また、その際にはそれなりの相続税を納付しましたし、相続財産のほとんどが不動産であり、現預金はあまりなかったので納税資金を準備するのに苦労しました。

この相続の後に、母親の長男が二次相続(母親の相続)のシミュレーションをしたところ約580万円(小規模宅地等の評価減の適用前)ほどの相続税が課税されることが判明しました。そこで今からできる二次相続対策を講じることになりました。



法律行為が伴うので早期に検討、対策を

着目したのは、このアパートの建替えです。アパートの帳簿価格(毎年確定申告により申告している減価償却額の合計額を控除した残額、確定申告書に記載されている)は500万円程度で、建築資金の借入金は完済していました。

ちなみにこのアパートは老朽化が進み、近隣の新しいアパートとの競合に負けてしまっている状態で、いったん空室になるとなかなか入居者が決まらず、空室率も上がる一方でしたが、借入金返済も完了してるので、特に慌てることもなく放置している状況でした。

このアパートを取り壊し、新築アパートを全額借り入れで建てることにしました。アパートの建築資金は1億円で、全額融資を受けました。また取り壊し費用400万円も母親の預貯金から支出しました。

その結果、アパート建替え後の建物の相続税評価額は約6,000万円となりましたが、相続財産全体の相続税評価額は2,600万円(7,500万円-500万円-400万円+6,000万円-1億円)となり基礎控除以下となりました(相続税の基礎控除額は「3,000万円+600万円×法定相続人の数」、このケースでは「3,000万円+600万円×1人=3,600万円」)。相続税は、かなり軽減されることになります。

このような対策を講じる場合、注意しておかなければならないことは、「融資を受ける」「請負契約を締結する」などの法律行為は、本人の意思が確認できることが絶対条件です。認知症などにより意思判断ができなくなった場合には、これらの法律行為は一切できなくなります。

二次相続を検討する場合には、当事者が高齢化していることが一般的であり、そういう意味でも早期に検討、着手する必要があります。