

知っておきたい 税金あれこれNo.25

(隔月発行)

◇相続の試算をすると何が見えてくるか？

相続税の試算をすることにより、次のようなことが見えてきます。

① 財産の内容がわかります。

- ・ご自分名義の財産はもちろん、先代名義の財産や遠隔地にある財産を把握することができます。
- ・相続税の対象財産がわかります。対象外財産（例 お墓）であっても、どのように次代に引き継ぐかの判断材料になります。

② 概算の相続税額がわかります。

- ・概算の相続税額がわかりますので、漠然とした不安から解消されます。
- ・その相続税額をどのように手当てするかを考えるきっかけになります。
- ・相続税の節税対策を考えるきっかけになります。

③ 遺産分割のイメージがわかります。

- ・長男には〇〇〇、次男には△△△、長女には◎◎◎などの遺産分けがイメージできます。

お子様からは財産の内容は、なかなか尋ねづらいことと思います。

大切なご家族が仲良く暮らし続けられるよう、またご自分の想いを残すためにも、遺言書の作成を考えられてはいかがでしょうか。



◇アパート贈与時の敷金の扱い！

親から子へアパートを贈与すると、贈与後に発生する家賃収入は、親の収入から子の収入へ移転します。所得税、相続税、両方の節税に有用な方法といわれていますが、アパートを贈与する場合には、敷金の引継ぎに注意が必要です。

貸家の所有者が変わった場合は、旧の所有者に差し入れた敷金は、新旧所有者間に敷金の引継ぎの合意がなくとも、当然に引き継がれます。親が敷金を残したまま子にアパートを贈与すると、その贈与は『負担付贈与』となり、通常の贈与税の計算と異なり、贈与税が高くなります。

(例)

┌	アパートの通常の取引価格	1,000万円
	アパートの相続税評価額	400万円
	敷金	150万円

○敷金付でアパートを贈与した場合

子の税金

アパートの通常の取引価額1,000万円から敷金(負担部分)150万円を差し引いた金額が贈与税の対象となります。

1,000万円-150万円=850万円 に対して贈与税 ⇒ 171万円

注) 親の税金は、敷金150万円でアパートを売却したものとして譲渡所得税の対象となります。

アパート取得費≧敷金の場合には、譲渡所得税は0円となります。

○敷金を精算しアパートを贈与した場合

アパートの贈与と合わせて親が子に敷金相当額の現金を渡し、敷金を精算した場合には、親には敷金という債務を子に引き継がせる意図がなく、実質的な負担はなしと判断されます。この場合には、通常の贈与税の計算となります。

子の税金

アパートの相続税評価額400万円が贈与税の対象となります。

敷金の精算を「する」「しない」により、贈与税の負担が大きく異なります。

アパート贈与時には、敷金の精算も忘れずに行ってください。

