

☆住まいる倶楽部☆

ひまわり会報

おかげ様で当社は創業30周年を迎えます！

30TH JRC ANNIVERSARY

2014年 春号

編集・発行



相続増税に負けない知識

平成27年1月1日から相続税の遺産に係る基礎控除が右記のとおり引き下げられます。これにより現状相続税の申告者は5%（100人亡くなると5人）だったのが、5~10倍に上昇するとも見込まれています。

我が家には関係ない・・・と思った方、実は今回の改正はサラリーマン世帯をターゲットにしておるとも言われています。だからこそ世にあふれている様々な節税対策の中から自分にとっての最適な方法を知っておくことが必要なのです。

ここではその一例を列記しておりますのでご確認ください。まだまだお伝えしたいことはたくさんありますので、もっと知りたい方は相続対策セミナーを受講ください。

■ 相続税の税率

現行		改正後	
1000万円以下	10%	同左	
3000万円以下	15%		
5000万円以下	20%		
1億円以下	30%		
3億円以下	40%	2億円以下	40%
		3億円以下	45%
3億円超~	50%	6億円以下	50%
		6億円超~	55%

■ 相続税の基礎控除

現行	改正後
5,000万円+1,000万円 ×法定相続人数	3,000万円+600万円 ×法定相続人数

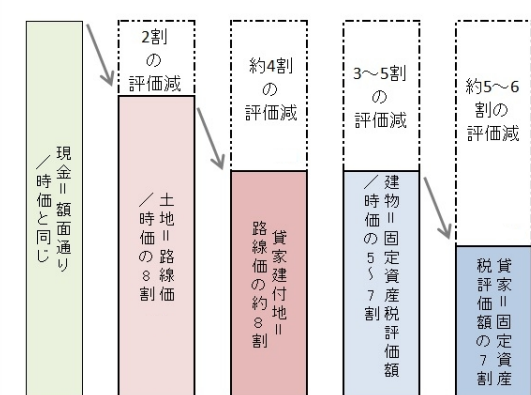
配偶者と子2人の相続人だった場合、今までは5000万円+3,000万円で8000万円の資産まで課税されなかったのが、今後は3000万円+1800万円4800万円を超える資産がある場合に課税対象となります。

ここで質問です！〇×でお答えください！

現金で5000万円を持っている場合と、売却したら5000万円になる土地を持っている場合、相続税の評価額はどちらも同じ5000万円である。
答えは×です！ 答えの理由は下をチェック！

現金は100%課税！不動産に替える（貸家を建てる）事で課税評価額を下げる

■ 資産の種類で変わる相続税評価額



不動産の評価は路線価が基準

現金は100%の評価ですので、5000万円持っていたら5000万円の評価ですが、不動産に対しては、実際に取引される価格のおよそ70%~80%が評価となる路線価格で評価されますので、およそ3500万円~4000万円に評価額を減額する事が出来ます。これにより、課税される相続税が軽減されます。

貸家を建てて貸家建付地評価

既に土地を持っているのならば、貸家を建てると、土地は「貸家建付地」になり、評価額を下げる事が出来ます。この時、建築費用が高くなるアパートよりは1000万円台で建てる木造2階建て3LDKの貸家を検討なさる方が、高利回りが期待できますので特にご提案致します。

小規模宅地制度を有効活用！2世帯住宅を建てて、2次相続の対策を万全に

【小規模宅地等の特例】

宅地等	平成22年4月1日以前		平成27年1月1日以前	
	上限面積	減額割合	上限面積	減額割合
居住用	240㎡ (72.6坪)	80%	330㎡ (99.8坪)	80%
事業用	400㎡ (121.0坪)	80%	400㎡ (121.0坪)	80%
不動産貸付	200㎡ (60.5坪)	50%	200㎡ (60.5坪)	50%

◎別居等で特例が受けられないと...

- 親世帯の土地の評価額が30万円/㎡
- 敷地の面積が合計200㎡
- 土地の評価額30万×200㎡=6000万円

この時自宅の土地の評価額は **6000万円** 圧縮ナシ

◎同敷地内で親子、別々の建物に住んでいると...

- 親世帯と子世帯で100㎡ずつに分けて住んでいる場合
- 親世帯 80%減額 6000万円÷2×(1-0.8)=600万円
- 子世帯 別居の為減額ナシ 6000万円÷2= 3000万円

この時自宅の土地の評価額は **3600万円** 60%の評価額圧縮になります

◎親の自宅を2世帯住宅に建替え又はリフォーム等して同居すると...

- 200㎡の敷地に2世帯住宅を建てて同居する場合
- 今まで適用除外だった完全な分離型の2世帯住宅が2014年からは適用になる（拡充）

6000万円×(1-0.8) = 1200万円 80%の評価額圧縮になります この違いは大きいですね。
この時自宅の土地の評価額は **1200万円**

逆も真なり！不動産を売却して現金化し、4つの生前贈与を活用する相続対策

アパート用地などの不動産や、一般の方が購入しないような広い土地はそのままでは分けることが出来ないため相続時に争執になりやすい資産です。

そこでそのような不動産の場合、分割しやすい現金にしておくこともトータル的には、建設的な場合があります。

手元に現金を残して、ご自身に使える資金をプールしながら、右記のような生前贈与を行っていくことも賢い節税と言えます。

① 暦年課税贈与

贈与税には、年間110万円の基礎控除がありますので、贈与税も相続税もかからず、毎年110万円づつ生前に贈与できます。

② 相続税精算課税制度

2500万円までは贈与税を非課税にして、その後、相続が発生したとき相続税を課税することによって、本来なら贈与税として課税された分を免除するものです。

③ 住宅取得資金

12/31までに父母・祖父母などから住宅用家屋の購入等のために贈与された資金のうち1200万円まで非課税になる制度です。

④ 贈与税の配偶者控除

婚姻20年以上で居住用財産又は居住用不動産の購入資金などの2000万円までが非課税となる制度です。（基礎控除込2110万円）

☆完全予約制☆

我が家は相続税支払いの対象になるのか確認したい方に朗報

相続税チェックシートを準備してお待ちしています。

相続対策特別個別相談会開催 平成26年4月19日(土)

① 10:30~12:30

② 13:30~15:30

※詳細は中面で確認ください

