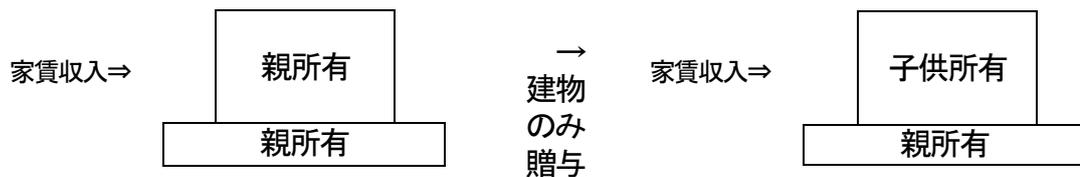


## 貸家の贈与による節税対策

2003年(平成15年)に鳴り物入りで導入された「相続時精算課税制度」は、2003年では全国78,000人の方が利用されました。全体の約54%が現金預金の贈与で、さらに全体の約34%は住宅取得資金等の特例(2005年末までの特例)によるものです。もともと、この制度は相続の前倒しで高齢者から子供への資金を早期に移転し、消費を促進させようとする趣旨ですが、不動産の賃貸業を営んでおられる方にとっては貸家(建物)のみを子供に贈与することにより、家賃収入を子供に移転させることができるので、所得税・相続税対策として効果的です。以下、概要と効果について解説します。

### 1. アパート・マンションの建物のみ「相続時精算課税制度」を使って贈与する。



### 2. 事例に基づく効果の説明

#### (1) 前提条件

- ①65歳以上の親から20歳以上の子への贈与である等「相続時精算課税制度」の適用要件はすべて満たしているものとする。
- ②親の状況 家賃収入 5,000万円、不動産所得 3,000万円、所得控除 100万円
- ③子の状況 給与収入 400万円、所得控除 100万円
- ④贈与する貸家の内容 相続税評価額2,500万円、家賃収入2,000万円、利益1,200万円
- ⑤贈与後は子から親への地代は支払わずに使用貸借とする。

#### (2) 所得税の対策効果

(贈与前)	親の所得税・住民税・事業税	約 1,280万円	
	子の所得税・住民税	約 20万円	合計 1,300万円
(贈与後)	親の所得税・住民税・事業税	約 630万円	
	子の所得税・住民税・事業税	約 420万円	合計 1,050万円
(差引軽減額)	1,300万円	—	1,050万円 = <b>250万円</b>

#### (3) 相続税の対策効果

「相続税精算課税」を適用しているのので、相続時には贈与した貸家(建物)の価額2,500万円は相続税の計算上親の財産に加算されますが、貸家の利益が年間1,200万円分(10年で1億2千万円分)生前に子供に移転していますので、贈与する前に比べて相続財産を大幅に減少させることができます。贈与した貸家の敷地(土地)の評価額は一定の要件に該当すれば、「貸家建付地」の評価額を贈与前と同様に適用することができます。

### 3. 留意事項

- (1)「相続時精算課税制度」は一度選択すると元には戻せず、選択した親子間での通常の贈与税の基礎控除110万円は適用できなくなります。
- (2) 贈与で移転した建物は、再び親に戻すことはできませんので、将来の遺産分割で揉めることのないようよく検討し、他の財産には遺言を残すことも併用すればよいでしょう。
- (3) 評価額2,500万円までの贈与は贈与税がかかりません(2,500万円を超えれば20%の贈与税)が、不動産の贈与は、不動産取得税や登録免許税はかかってきます。

上記は現行税制に基づき適用されるもので、詳細な適用要件が必要です。実施に当たっては専門家にご相談の上、ご自身の責任で実施いただきますようご留意願います。

大阪市天王寺区堂ヶ芝1丁目11番16号桃陽ビル202号 西野会計事務所

TEL 06-6774-8282 FAX 06-6774-8281

E-mail : [nishikai@kiu.biglobe.ne.jp](mailto:nishikai@kiu.biglobe.ne.jp)

URL : <http://www5a.biglobe.ne.jp/~nishino>