

相続税節税対策

不動産活用編

1 現金を不動産に変えて節税

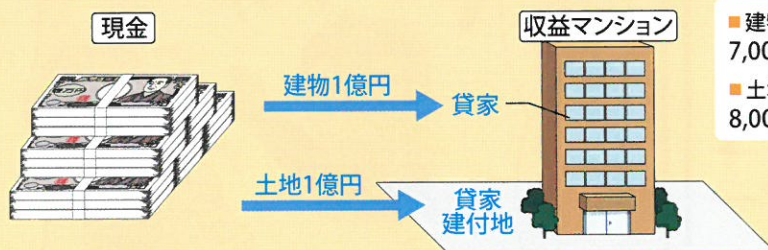
相続税の
評価

現金預金…そのままの貨幣価値で評価

不動産…土地は路線価、建物は固定資産税評価額で評価

※収益物件の場合、土地は貸家建付地評価、建物は借家権評価でさらに評価減!

[例]



- 建物の評価 (固定資産税評価額 7,000万円)
 $7,000万円 \times (1 - 0.3) = 4,900万円$
- 土地の評価 (路線価による評価額 8,000万円)
 $8,000万円 \times (1 - 0.6 \times 0.3) = 6,560万円$

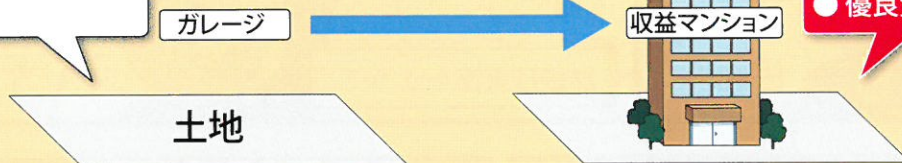
約8,540万円の
評価減が可能!

2億円の資産 → 1億1,460万円の相続税評価額

2 不動産の組替による節税

土地(更地で所有)…固定資産税や維持費がかかるだけ → 費用の源
収益マンション…定期的に家賃収入が発生 → 収益の源

- 固定資産税や維持費が高い
- 相続税の評価減がない
- 不良資産



- 定期的に家賃収入が発生
- 相続税対策が可能
- 優良資産に変化

3 不動産管理会社の設立による節税

個人所有の不動産 不動産所得として所得税が課税…累進課税

→ 不動産管理会社を設立して、個人から一括借り上げ!
(個人の所得を抑えることが可能)

※さらに、法人設立によるメリットを受けることも可能!

難波孝朗 税理士・行政書士・社会保険労務士事務所 [直通電話] 090-1676-6304

大阪府三島郡島本町水無瀬1丁目5番9号(司法書士事務所のすぐとなりです!)

✉ t-namba@sirius.ocn.ne.jp

お気軽に
ご相談
ください!

TEL.075-961-0812 FAX.075-961-0818

☞ http://namba-one.com/