

FP 相続新聞 【相続貧乏にならないために】

賃貸マンションを建築、建物名義は誰に？

平成30年 7月号

相

相続対策として親の土地に賃貸マンション等を建築する場合、家賃収入は建物名義人のものとなりますので、建物を誰の名義にするのかは大きな問題となります。建物を土地と異なる名義にする

と、権利金相当額をもらったものとして「借地権の認定課税」をされることがあります。建物名義を法人にする場合には、それを回避するために、将来土地を無償で返還することを誓約した「土地の無償返還の届出書」を所轄税務署に提出することが必要となります。又、契約条件を「使用貸借」とするか「賃貸借」にするかで、土地の相続税評価が変わってしまいます。●使用貸借(地代がゼロ、又は固定資産税額相当額以下)にした場合、相続評価額は「**自用地評価**」で減額がなく、更に「**小規模宅地等の特例**」が適用されません。賃貸借(地代が周辺相場、又は固定資産税等の2~3倍程度)とした場合は、土地は80%の評価となり、20%分は法人の株価に加算されます。そして、「小規模宅地等の特例」の対象となり、50%の評価減(200㎡迄)となります。建物名義を誰にするのか、それぞれのケースに応じて対策を検討してみます。●(1)建物名義を土地と同じ「親」とする: 相続発生が近いと予想される場合に最適な対策で、建物評価は固定資産税評価額と同じとなり、そこから借家権割合30%相当額が控除されます。また、その敷地は貸家



建付地として、借地権割合と借家権割合及び賃貸割合を乗じて求めた割合の評価が減額され、更に、小規模宅地等の特例が適用されます。(2)建物名義を「子」にする: 当分の間、相続が発生しないことを前提とした対策です。建物名義を子にすると、その家賃等収入は子のもとなり、その結果、親の所得税負担の軽減と、財産の増加を防ぐこととなります。契約条件は「使用貸借」とします。ただし、土地は自用地評価となり、親と子が同一生計でなければ小規模宅地等の特例をうけることも出来ません。(ただし、相続が近くなった時に子名義の建物をそのときの時価で親に譲渡することによって、そのデメリットを解消することを検討できます)。(3)建物名義を「同族法人(子を中心とした株主)」にする: 当分の間相続が発生しないことを前提とします。安定した収益が見込める建物(ロードサイド店舗等)を建築する場合には、建物名義を同族法人(子を中心とした株主)とし、家賃収入を家族役員に役員報酬として支給することによって収入の分散を図ろうとする対策です。このことにより、同族法人を通じて、親から家族役員に金融資産の贈与を行うことと同様の効果が生じます。契約条件は「賃貸借」とし、「無償返還の届出書」を提出します。(4)建物名義を「同族法人(株主:親)」にする: この対策は、相続開始が、建物の完成後3年を経過した以降であることを前提とし、その建物を子に無税で継承させることを目的とします。建物名義を親の出資で設立した同族法人とし、契約条件は「使用貸借」、「無償返還の届出書」を提出します。3年を経過すると建物は相続税評価額によって評価することができるようになりますので、株式評価をゼロになるよう工夫した上で子に贈与することによって、結果、建物の贈与を無税で行うことができます。