

誰の名義で建てると税金がお得なの？



<俺か？息子か？会社か？>

アパートは誰の名義で建てると税金がお得なのか？今回はこのテーマをもとにそれぞれのケースで考えてみたいと思います。



<ご主人名義で建てる>

突然ですがここでクイズです。ここに2つの1億円があります。1つは「現金1億円」もう1つは「1億円で建てたアパート」・・・どちらも1億円です。Q：では税務署はこの2つの1億円をどのように見るのでしょうか？

A：現金1億円は、あたりまえですが1億円として見ます。でも1億円で買ったアパートは（例えば）65%減の3500万円として見ます。



何故って？！相続税の計算においてアパートのような建物は買った値段ではなく固定資産税の価格で評価します。この評価額は、一般的に建築価格の5割程度と言われています。だから1億円で建てたアパートは5000万円になります。さて、あと1500万円はどのような理由なのでしょう？それはこの建物がアパート（賃貸物件）だからです。アパートはご主人のものであっても、ご主人の好きなようにはできません。何故って？それは、賃借人の借家権があるからです。この好きなようにできない割合（借家権 30%）をマイナスするためです。それと、もう一つ！土地の評価が下がります。この敷地はご主人のモノですが、アパートが建っているためご主人の好きなように使う事ができません。その好きなように使えない割合（概ね2割程度）評価が下がります。そして更に、銀行からの借入金は、ご主人にとって負の財産です。よって借入金残高は、ご主人の財産から丸々引くことができます。このように、ご主人の名義で建てると引くモノ（評価を下げるモノ）が沢山生じます。この結果、万が一ご主人に相続が発生した場合、この「引くモノ」の効果で相続税が大きく圧縮されます。



<息子さん名義で建てる>

息子さんの名義で建てるということは、このアパートは息子さんのモノ、借入によ

る負の財産も息子さんのモノになります。よって、前述した「引くモノ」の効果はご主人に生じずご主人の相続税の圧縮効果は「0」。「なーんだこの方法は節税にならないのか・・・」と思いますが、実はそうとも言えません。ご主人の所得税が高額である場合、ご主人名義で建てれば更に多くの税が課されます。一方、息子さん名義であれば、これを抑えることができる場合もあります。更に貯まった不動産所得は、息子さんの財産であるため、ご主人に万が一のことがあっても、相続財産にならず、この分の相続税の節税が図れます。



<法人名義で建てる>

息子さんが株主となり不動産管理法人を設立し、その法人で借入した資金で建てるので、前述した「引くモノ」の効果の大半は、ご主人に生じません。ただし、法人が一定の地代をご主人に支払い所定の書類を税務署に提出することにより、その敷地の評価が2割圧縮され「引くモノ」の一部の効果をご主人に生ずることになります。また、法人は個人に比較して税金計算に有利なケースが多くあり、アパート所得にかかる節税が多くの場合、期待できます。（一部の場合節税が効かないケースもあります）



<息子名義で建てても！効果あり？>

前述のとおり相続税の節税を実現するためには、ご主人の名義で建てることになります。でも**「相続税節税はしたいが、この歳で大きな借金や面倒な建築契約などしたくない」**多くの地主様よりこのような声を聴きます。そんな皆様にとって**ピッタリの方法があります。それは『家族信託』**！！この方法を使えば、息子さん名義、息子さんの借金であっても「引くモノ」の効果（相続税節税効果）はご主人が建てたときと同じになる夢のような方法です。でもこの方法は、まだ馴染がなく、殆どの税理士は詳しくありません。そんな中、朝日税理士法人は、この方法の研究にいち早く取り組み実践化を図るパイオニアとして自負しています。ご興味のある方は是非、当法人にお問い合わせください。（文責：小竹 勝）