相続時精算課税制度の活用

アパートを贈与できたら、様々な特典があります。

1. 財産を減らす事での相続税の節税対策
2. 収入が減る事で所得税の節税対策
3. 親に収入が入ってこない事でお金が貯まらない相続税の節税対策
4. 子供に収入が入る事でお金が貯まる相続税の納税資金対策

アパートを贈与すると多額の贈与税がかかります。到底出来ない話だと思いますが、贈与する事を少しでも可能にするのが、相続時精算課税制度です。

相続時精算課税制度とは

この制度は、生前贈与のもらった人が贈与時に贈与税を支払い、贈与者の相続時にその贈与財産と相続財産を合計した価格をもとにして相続税を計算し、すでに支払った贈与税を控除するという制度です。

つまり贈与税と相続税により納税を一体化するというのが、相続時精算課税制度の概要です。

相続時精算課税制度の適用対象者

贈与者は**60歳以上の親**、受贈者は贈与者の推定相続人である**20歳以上の子供**（子が亡くなっているときには、代襲相続人である、20歳以上の孫を含みます。）とされています。※年齢は贈与の年の１月１日現在

相続時精算課税制度の手続き

相続時精算課税を選択しようとする受贈者（子供）は、その選択に係る最初の贈与を受けた年の翌年２月１日から３月１５日までの間（贈与税の申告書の提出期間）に納税地の所轄税務署長に対して「相続時精算課税選択届出書」を受贈者の戸籍の謄本などの一定の書類とともに贈与税の申告書に添付して提出することとされています。

注意点

相続時精算課税は、受贈者である子それぞれが贈与者である父、母ごとに選択できますが、いったん選択すると選択した年以後贈与者が亡くなった時まで継続して適用され、暦年課税に変更することはできません。

３つの大きなメリット

1. 早めに財産を相続人に移転できる。それも**2，500万円**の評価まで非課税、次の世代へはっきり自分の意志を伝える事が出来ます。（争続対策）
2. 将来、価値が上がる予想がある財産、たとえば、不動産や株式などですが、現在での評価で贈与し、相続時では、贈与した当時の評価額が相続財産に計上いたします。よって贈与時の価格と相続時での評価の差額が節税対策になります。（相続税対策）
3. 収益物件を贈与すれば、納税資金の確保と所得も分散されます。（相続税対策）

〈アパート建物の贈与する具体例〉 ※土地は贈与しない場合

時 価 （ 建 物 ）　　8，000万円
固定資産税評価額　　3，200万円
借 家 権 割 合　　30%

贈与税計算　固定資産税評価額 **3，200万円** × （借家権割合 **1－0．3**） ＝ 課税対象額 **2，240万円** ＜ **2，500万円**

２，５００万円以下なので、贈与税は発生しない。

※親に地代を支払わなくても、贈与税は取られない。

「地代を親に支払わないと、その分贈与では？」と聞かれますが、親の土地に自宅を建てて住んでいる子供は数多くいますが、地代を支払っている人は殆どいません。それでも、贈与と認定されることはありません。

親子で土地を無償で貸し借りしても、贈与税は発生することはないのです。