

贈与税のあらまし

贈与税は、税率では相続税より高くなっておりませんが、長年かかって少しずつ贈与できますので、基礎控除や低い税率を活用することで相続税対策の一環としても考えられています。

贈与税の計算の方法は、1月1日から12月31日までの1年間に個人から贈与を受けた財産の価額の合計額を「課税価格」として計算します。

課税価格－基礎控除（110万円）×税率－速算表の控除額＝贈与税額

例として

父から500万円、母から100万円をもらうと贈与税は

$$\{(500 \text{ 万円} + 100 \text{ 万円}) - 100 \text{ 万円}\} \times 35\% - 70 \text{ 万円} = 101.5 \text{ 万円}$$

■不動産運用設計

定期借地権制度

平成4年8月から新「借地借家法」が施行され、普通借地権と「定期借地権」の2つの借地権が存在することになりました。

普通借地権は、一度土地を貸したら高額な立退き料を支払わない限り、半永久的に帰ってこないといわれているものですが、今回創設された「定期借地権」は借地期間が終了すれば、更新がなく確定的に借地関係が終了し、必ず土地が返ってくるという制度です。

この定期借地権には、いくつかのメリットが考えられ、土地活用手法の一つとして有効活用がされてきております。

定期借地権のメリット

1. 3年間の赤字の繰越控除や繰戻しができる。
2. 固定資産税が長期的に引き上げ傾向にありますが、この方式で土地を貸せば、土地を更地状態のままにしておいたり、駐車場や倉庫として貸す場合と比較すると大幅に固定資産税が安くなります。
3. 土地を定期借地権で貸すと、地域や年数によって変わりますが土地の評価額が更地価格と比較して45%～20%低くなり相続税引下げ対策をすることができます。

[時価に対する実質負担割合]

(公示価格) (評価額) (課税標準) (固定資産税・都市計画税)

土地の更地地価 $\times 80\% \times 70\% \times 40\% \times 1.7\% = 0.38\%$

事業方式

1) 建物賃貸借方式

A：オーナー様の土地にオーナー様にて建物を建設し、弊社が賃借の上、テナントにて出店します。

B：既存建物のスポーツクラブへのオールリニューアルによる出店もします。

2) 定期借地権方式

：オーナー様の土地を弊社が定期借地し、弊社が建物を建設し、出店します。

3) 不動産購入方式：オーナー様の土地を弊社がスポーツクラブ用地として購入し、出店します。

4) 業務受託方式

：オーナー様がスポーツクラブを運営する場合、弊社がその業務の一部或いは全部を受託します。

5) M&A 方式：既存スポーツクラブの運営を弊社が継承します。

例えば「賃貸マンション」を建設する場合.

[1]老後の私的年金として

(1) 遊んでいる土地に「賃貸マンション」を建設することにより、長期安定した収入が得られ、老後の私的年金としても活用できます。

[2]相続税対策として

- (1) 賃貸マンションを建設することにより土地の評価が下がります。
- (2) 建設する際に借入を行った場合、借入金も債務として相続する為に、相続税対策としては大変有効です。

[3]土地固定資産税の軽減

(1) 建物を建設することにより土地固定資産税の軽減措置が受けられます。(1/6に軽減)

[4]建物固定資産税の軽減

(1) 賃貸マンションを建設することにより5年間固定資産税が1/2に軽減されます。

[5]所得税の軽減

(1) 賃貸マンションの経営において現金収支が黒字であっても、減価償却の発生により税務上は赤字となる場合は、所得税の軽減が可能です。

定期借地権の種類/事業用借地権

建物所有目的の通常の土地 [賃貸借契約](#) は、期間満了に際し、賃借人が希望すれば更新させます。

更新のない、一定期間経過後にか必ず土地を返還してもらえ契約は下記の通りの色々あります。

普通の建物所有目的の賃貸借契約(普通の借地権)では、借地人保護のための期間満了に際し、契約は更新され、更新しない場合は借主は貸主に対し建物買取を請求できます。ところが、もっぱら事業用の建物(ディスカウントストア、ファミリーレストラン、郊外型大型店など)を所有する目的で、存続期間を10年以上20年以下として借地権を設定する場合、更新の規定や、建物買取請求の規定が適用されません(借地借家法24条1項)。

個人と異なり、事業者は、短期間のうちに投下した資本を回収することができ、また、保護の必要性が少ないから、このような制度が作られました。

この場合、土地賃貸借契約は公正証書にする必要があります。(借地借家法24条2項)。契約内容が決まったら、貸主と借主、または代理人が公証人役場に行き、公証人に公正証書を作成してもらう必要があります。

	借地権	一時使用目的借地権	定期借地権	建物譲渡権利付借地権	事業用借地権
存続期間	30年以上	短期(臨時)	50年以上	30年以上	10年以上20年以下
借地の利用目的	制限ない	臨時使用	制限ない	制限ない	事業用
契約の形式	制限なし	制限なし	公正証書	事実上書面	公正証書
特徴	貸主に正当事由がない限り更新を拒絶できない	臨時使用	期間満了で、契約消滅し、建物買取請求もできない	期間満了で、契約消滅し、貸主は建物を買取	期間満了で、契約消滅し、建物買取請求もできない
根拠条文	借地借家法3条	借地借家法25条	借地借家法22条	借地借家法23条	借地借家法24条

資産活用に関する疑問・悩み、 鈴木企画にご相談下さい。

建物の収益性をもっと高めたい。

税務対策に有効な活用方法は？

活用法をもう一度見直したい。

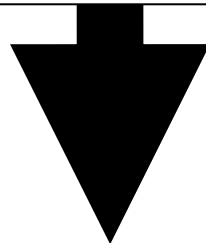
円滑に資産を継承するには？



土地・建物をお持ちなので、税務対策や安定経営のために不動産を有効活用したいとお考えのオーナー様、お気軽に鈴木企画にご相談下さい。土地・建物の活用法だけでなく、税務から法務に関する複雑な問題まで専門家を交えて調整し、地元企業として真剣に、お客様に最適なプランをご提供いたします。

※ お寄せいただいたご相談の内容によっては、お応えできないケースもあります。あらかじめご了承下さい。

相談はこちら



〒310-0803
水戸市城南2-2-25 プルミエルYKビル2F
TEL.029-233-1215
FAX.029-233-1219 ssplan@nifty.com

■賃貸オフィス管理・企業リサーチ・企画立案