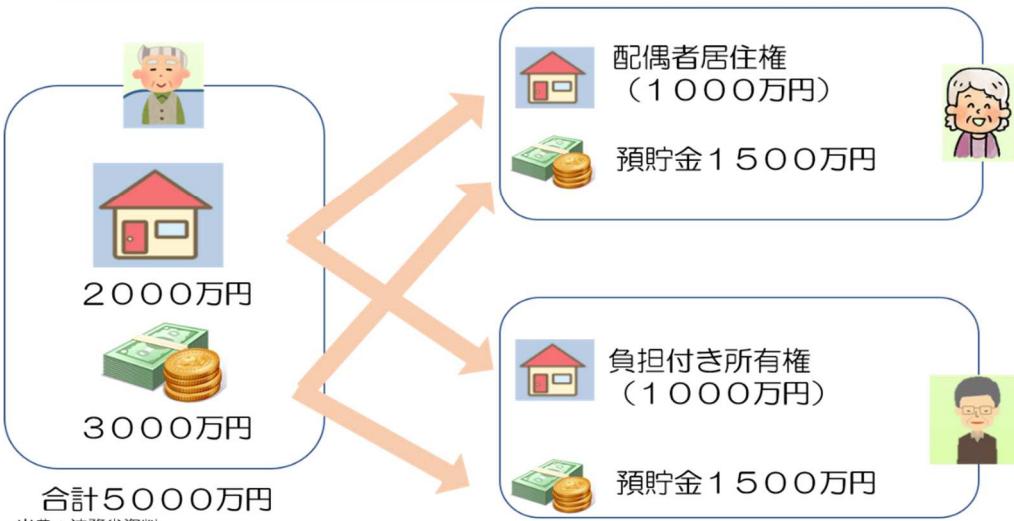


配偶者居住権の内容 (2020年4月施行)

配偶者は自宅での居住を継続しながらその他の財産も取得できるようになる。



出典：法務省資料

TAX ニュースレター

東 栄 税 理 士 法 人

03-5778-4722

http://toeitax.co.jp/

2024/06月号

最新相続税対策①不動産と配偶者居住権

王道はやはり不動産

今月から数か月に渡って最新の相続税対策をご紹介していきたいと思います。

まずはやはり相続税対策の王道、不動産購入です。手っ取り早く多額の節税をするのであれば不動産を検討せざるを得ません。不動産購入による節税策は相続税評価方法として定められている土地は路線価、建物は固定資産税評価額での評価額が、実勢価格（時価）よりも低いことを利用したものです。現預金⇒不動産に変えることで評価額が落ち、賃貸すればさらに7~8割評価が下がります。重ねて土地については面積制限があるものの小規模宅地等の特例（以下「小規模」）が使えますので賃貸用で5割、マイホームで8割減額されます。もちろん時価が購入時から下がってしまえば本末転倒なので多少の目利きは求められます。なお、既報のとおりマンションについては2024年から評価が増額されてしましましたがそれでも時価の半値程度の物件もまだまだ存在しますのでやはり効果はいまだに絶大です。

配偶者居住権も有効

不動産で言えば「小規模」を適用できるようにしておくことも必須です。自宅であれば①配偶者②同居親族③家なき子の誰かが相続できるようにしておきましょう。また、自宅について2020年から始まった配偶者居住権を設定することも非常に有効な手段です（2018/11号参照）。なぜなら、配偶者居住権は相続財産として相続税の課税対象となるのですが、例えば父が亡くなり母が居住権を相続しても、母は配偶者軽減で相続税は通常ゼロです。一方、自宅そのものを相続した子供は自宅の評価額が居住権分下がっていますので相続税は下がります。そして、その後母が亡くなると居住権は当然消滅し子供所有の自宅の価値も元に戻ります。この時、母が亡くなった時の二次相続において配偶者居住権は課税対象ならないのです。つまり、どちらにしろ自宅に母が住むのであれば遺産分割等で居住権をあえて設定しておくことで、相続税の節税に繋がることになります。

今月のコメント

本年の夏季休暇は8月13日(火)から16日(金)までとさせて頂きます。19日(月)から営業予定です。ご不便をお掛けしますがご理解のほど宜しくお願い致します。

最近迷惑メールならぬ詐欺メールが横行しており被害も拡大しているようです。私も会社のメールやプライベートのメールにたくさんの詐欺メールが来ていますがお勧めの詐欺メール対策は詐欺メールを来ないようにするのではなく複数のメールアドレスを併用してたくさん来るようにしておくことです。そうすると、詐欺メールとしてどんなものが来ているのか知ることができますし両者を比較できるのですぐに文面などを把握することができます。まあそれでもアマゾンを頼んだ直後にアマゾンの差出人名で来たりするメールなどたまたまタイミングがドンピシャの詐欺メールはたまにヒヤリとします。いつかやらかしてしまふかもしれません…

税理士 岡本勲

Email : okamoto@toeitax.co.jp



東栄税理士法人