

講演

増税時代に対応する「収益を生む資産活用」



税理士法人タクトコンサルティング 代表社員
タクトコンサルティング 会長
本郷 尚氏

が、独立した子が相続する場合には依然評価減されない。4月から、孫への教育資金贈与を

間でも孫まで非課税措置が認められるので、子供や孫のマイホーム購入に対して資金援助を

「名義預金」はやめるべきだ。贈与はいつでも簡単に、誰にでも複数回できるのが特徴。その特徴を生かして、感謝される贈与を行う。それが生きたお金の使い方にもなる。

不良資産の整理も工夫次第で節税につながる。例えばアパートをリフォームし、子供に建物贈与を行うことで、家賃収入を増加させ、同時に「収益力」の

て、守りの資産活用から攻めの資産活用に転換することが不可欠となる。

賃貸住宅のリフォームは収入を生む方法として有効である。家賃収入が上がるとともに、不動産価値そのものが上昇する。資産経営に取り組む場合に重要なことは、資産を持つことよりも収入を持つことを重視することである。

リフォーム後の建物贈与

収入増・収益力移転を実現

移転を実現できる。税務上の評価額は固定資産税評価額となり、複数年で贈与することで低い評価での贈与が可能となる。しかもリフォーム代は税務上の評価額には影響しない。この建物の贈与により、数十年にわたって安定的な家賃収入を子供に贈与できる。

社会保険と税の一体改革を機に、資産活用の活性化に弾みがつくだろう。相続税増税、消費税増税、年金改革、医療費改革など負担増となるこれからは、より真剣に資産活用に取り組み必要に迫られるからだ。そして、守りの資産活用から攻めの資産活用に転換することが不可欠となる。

非課税にする税制改正が実施されている。祖父母（贈与者）が孫（受贈者）1人あたり1500万円まで教育資金として15年未までに信託銀行などの金融機関に預ける場合、贈与税が非課税となり、孫が30歳に達する日まで教育資金として使用できる。ただし、使い残した分には贈与税が課税される。対象は学校や塾、習い事などの教育費である。

考えてはどうだろうか。13年に贈与を受けた場合、非課税限度額は省エネ・耐震対応住宅なら1200万円、一般住宅なら700万円となる。しかし14年にはそれぞれ1000万円と500万円となるので注意が必要だ。節税を考慮して贈与を実行する場合には、単純贈与あるいは暦年贈与がカギとなる。贈与する際にはきちんと記録を残しつつ確実に渡していき、贈与税の申告をする。子供名義で預金す

る「名義預金」はやめるべきだ。贈与はいつでも簡単に、誰にでも複数回できるのが特徴。その特徴を生かして、感謝される贈与を行う。それが生きたお金の使い方にもなる。不良資産の整理も工夫次第で節税につながる。例えばアパートをリフォームし、子供に建物贈与を行うことで、家賃収入を増加させ、同時に「収益力」の

賃貸住宅のリフォームは収入を生む方法として有効である。家賃収入が上がるとともに、不動産価値そのものが上昇する。資産経営に取り組む場合に重要なことは、資産を持つことよりも収入を持つことを重視することである。お金は収入があるからこそ使えるものであり、資産を保有して楽しむこと、そしていつでも売却できることが肝要である。賃貸住宅の経営においても、こうした視点の転換が欠かせない。今後は、節税対策から生存対策へと視点を転換し、資産保有者から収入保有者になることが重要だ。

相続税の基礎控除の引き下げが2015年1月1日から施行される。それに伴って対応策と資産活用による収益向上の重要性が高まっている。具体的には、相続税の基礎控除が40%減額される。現行の5000万円+1000万円×法定相続人数が、3000万円+000万円×法定相続人数に改正される。配偶者+子供2人の場合、基礎控除額は現行の800万円から4800万円になり、3200万円も縮小となる。同時に小規模宅地（自宅敷地）の評価減の適用は緩和される。自宅敷地につき80%の評価減が認められる面積が240平方メートルから330平方メートルに拡大される

考えてはどうだろうか。13年に贈与を受けた場合、非課税限度額は省エネ・耐震対応住宅なら1200万円、一般住宅なら700万円となる。しかし14年にはそれぞれ1000万円と500万円となるので注意が必要だ。節税を考慮して贈与を実行する場合には、単純贈与あるいは暦年贈与がカギとなる。贈与する際にはきちんと記録を残しつつ確実に渡していき、贈与税の申告をする。子供名義で預金す

る「名義預金」はやめるべきだ。贈与はいつでも簡単に、誰にでも複数回できるのが特徴。その特徴を生かして、感謝される贈与を行う。それが生きたお金の使い方にもなる。不良資産の整理も工夫次第で節税につながる。例えばアパートをリフォームし、子供に建物贈与を行うことで、家賃収入を増加させ、同時に「収益力」の

賃貸住宅のリフォームは収入を生む方法として有効である。家賃収入が上がるとともに、不動産価値そのものが上昇する。資産経営に取り組む場合に重要なことは、資産を持つことよりも収入を持つことを重視することである。お金は収入があるからこそ使えるものであり、資産を保有して楽しむこと、そしていつでも売却できることが肝要である。賃貸住宅の経営においても、こうした視点の転換が欠かせない。今後は、節税対策から生存対策へと視点を転換し、資産保有者から収入保有者になることが重要だ。