

自宅の相続・介護を考える

1. お家断絶、お取りつぶし

タクトニュース No.436 でお知らせした、「小規模宅地の特例の改正の影響」について、その対応を考えます。改正の影響は大きいです。とりわけ、都心、都内、その周辺で地価の高い地域の「居住用土地」が直撃されます。

例えば、1㎡あたり60万円(坪200万円)の居住用土地240㎡(約73坪)約1億5000万円で評価されたとします。特定居住用宅地として、80%評価減が使えれば、1億5000万円×(1-0.8)=3000万円です。評価減がなければ、1億5000万円です。その差額は、1億2000万円です。相続税の税率が50%であれば、相続税が6000万円増税となります。30%であっても、3600万円の増税です。同居していない相続人が地価の高い自宅を無事に相続することが困難になりました。まさに、今回の評価の改正は、「お家断絶、お取りつぶし」をもたらします。

2. 対応策は4つ

同居する・・・誰が住むか

夫から妻へ自宅を相続する場合には、同居する相続人(妻)ですから、問題はありません。一次相続(夫妻)は、何とかあります。問題は、二次相続(母子)同居していない相続人(子供)です。それなら同居すればOKです。夫を亡くした母が一人で生活しています。介護の為に子が親と同居する。リフォーム又は二世帯住宅が考えられます。しかし、現実には、「一緒に住むのは...嫁が納得しないので無理です。」「それなら娘が同居、娘むこを説得して...」などいろいろありますが、家庭生活、財産のことを家族全員で考えることが大切です。

-1 近くに住む

同居が無理ならば、子が自分の家を手放して(売却または賃貸)して親の近くに賃貸で住む。「同居は無理でも近くに住んでの介護ならOK」という人もいます。

自分や自分の配偶者が保有するマイホームに相続開始前3年以内に居住していない子(通称:家なき子)が、親の家を相続(他の相続人が同居していないことが必要)する場合には、居住用の80%評価減が使えます。

-2 他の相続人の声

「兄(姉)が同居するのはいいけど、莫大な財産(自宅)を一人占めするのはいかなものか」という他の相続人の声も出てきます。そこで、同居した兄が自宅を小規模宅地の80%評価減を使って相続する。同時に他の兄弟に代償分割として、相当の金銭を渡すとして。兄は、相続税の申告期限(相続後10ヶ月)を過ぎた後に自宅を売却します。兄は、譲渡所得税・住民税の計算上、居住用財産の特例控除3000万円を使い、かつ低税率(譲渡益6000万円まで14%)を使います。相続税と譲渡税の節税をして、他の兄弟に財産を分割します。節税相当額で代償分割も可能になるケースもあります。

賃貸化のすすめ

同居が無理なら、自宅を賃貸します。

母の介護が自宅で困難であれば、老人ホームでと考えます。自宅が空き家になります。空き家では、近所に迷惑、危険です。維持費も介護費用も増えます。そこで、自宅を「定期借家契約」で賃貸します。2~3年でOKです。となると、建物は、借家権割合30%分が減額して評価され、土地は、貸家建付地として自用より18%~21%相当の評価減となることに加え、小規模宅地の特例で、貸付事業用として200㎡(60坪)まで、50%の減額となります。以上のように、自宅を賃貸すると様々な評価減が受けられます。

相続後は建物の取り壊しの費用化、さらに、売却時には、事業用資産の買換え特例も選択出来ます。

組み替えのすすめ

「一人暮らしは危険。相続後の財産分割」を考えれば、生前に自宅を売却して居住用・投資用のマンションに組み替えるのも一案です。自宅を1.5億円で売却して、便利で安全快適な駅前の5000万円のマンションに暮らすとともに、投資用マンション数戸を購入すれば、節税と財産分けがセットになります。

3. 家族の生活、相続問題の見直し

今回の相続税の自宅評価の改正は、家族の生活設計、相続問題の見直しをする機会でもあります。改正をきっかけに「自宅の相続と介護」が大きなテーマになってきました。