

本郷エステート賃貸管理業務でのご報告やお知らせです。（オーナー様限定）

相続対策とアパートについて弊社のブログに掲載しました。よろしければご一読ください。

アパートでの相続税対策についてのご提案(所得分散)

親から子供、孫へ財産をいかに目減りせずに伝えてゆけるかは、事前の対策がすべてです。まずは、**所得の分散、資産の分散を検討されてみてはいかがでしょうか。**

弊社が大家様のアパートでご提案し実際に行った事例をご紹介します。

物件概要:練馬区の築 25 年のアパート 土地 30 坪 総戸数 8 戸 間取り 1k 月額総家賃 41 万円 年間 492 万円 他にアパート 1 棟あり、その収益は年間 450 万円。年間 942 万円の所得のかなりの部分が預貯金としてつみあがっていました。

お子様に所得を分散するために 土地の名義は大家様のままで、建物だけを贈与しました。建物は評価額 350 万円の贈与。(350 万円-110 万円×15%-10 万円) 贈与税は 26 万円

26 万円の贈与税を 1 回支払い、登記名義を変更することで、毎年 492 万円の所得を親から子に分散できることになりました。5 年で 2460 万円の所得分散ですので相続時にも大きな節税効果が期待できます。ご健在時の親の所得税、住民税の減税や社会保険料等、医療費負担割合の減額など様々な連動した効果もあります。

この方法なら「両親がご健在の時に相続の話を具体的にする」よりお子様もお話が持って行きやすいのではないかと思います。

※土地は使用貸借になると 100%評価に相続時なるので、貸家建付地の減税を得るため一括借り上げの賃貸借契約をとりました。※ご注意:ざっくりした内容です。税金のことは税理士さんに具体的にしっかり確認して試算をだしてもらう必要があります。そこで必ず検証してもらってください。END

お知らせ:代表:櫻井宏和の不動産ブログ「不動産職人ナンバー」も 9 年になりました。日常のこと、不動産にまつわることを時々掲載しています。よろしければ <http://blog.goo.ne.jp/hongou-es> のぞいてみてください。

まかせて安心!といわれる賃貸管理と、資産形成のために価値のあるご提案をいたします。

中野区本町 4-21-8 株式会社本郷エステート 担当:櫻井宏和 TEL03-5340-2631