

不動産
FP 講座  13

借金と将来の相続税の二重負担をどうきり抜けるか

Q バブル期に父親の土地の上に、息子が自ら借金をして賃貸マンションを建設したという顧客から、入居滞業及び賃貸管理を請け負っています。今のところ借時80%~90%の入居率が確保できていて、借入金の返済も滞ることなく支払われているため、問題は無いと考えていました。しかし、オナーの顧問税理士から「父親の相続時に相続税の納付が困難となる可能性があるため、入居率と賃料を現状よりアップして欲しい」との要請が出ています。賃料は近隣の相場であり、建物の経過年数を考えると賃料をアップすれば入居率に大きく影響してしまうことや、大規模修繕をしても負担に合う賃料アップが期待できないと思われる。何か良い方法はないものでしょうか?

A 建物賃貸収入には限界がある

建物が新築でも、地域の賃料水準に対して2倍の賃料が取れるはずがないことは、皆さんが一番ご存知のことだと思います。2倍は極端としても10%の値上げがどれほど大変なことか。そして、常に100%の入居率を保つためには、賃料の減額やリフォームなどの新たな費用負担が必要になる可能性もでてきます。建物の場合は、月額駐車場を時間貸駐車場にして、タイムシェアリングによる高収入を見込めるようなわけにはいきません。

このようなケースでは、基本的な原因を専門家と一緒に調べて検討する以外に無いと思われます。

税理士はなぜ相続税を心配したのか

「相続対策」として、土地を持っている父親が借金をして収益建物を建て、借金と建物をセットで子に贈与するという、いわゆる「負担付の贈与」によって、税金なしで子に資産を移転することができました。

あるいは、親が借金をして賃貸マンションを建てただけでも、土地は貸家建付け地としての評価減、建物は貸家評価による減額評価が受けられました。また、借金は負債として相続時には財産評価からマイナスされるため、相続対策に有効であると考えられていました。

しかし、父親が高齢で借金ができない場合や本人(子)が収入を確保したいと考えた場合は、将来の相続は考えず、親の土地を借りて息子が賃貸アパート・マンションを建てました。当然、親の土地には子の借金の抵当権が設定されていますし、親が連帯保証人となっていることも多いと思います。

相続時の評価はどうなっているか

まず、土地について説明します。通常、子の収益を優先するために、子が親に対して権利金を支払うとか、※相当代方式により借地権を設定しているケースはあまりありません。ほとんどの場合、土地の固定資産税程度を使用料として子が親に支払う使用賃借をしています。この場合は、更地と同じ評価となります。ですから、坪100万円の土地が200坪あれば、2億円の評価がなされます。

また、連帯保証または土地に設定されている抵当権は、相続税算出の際に控除の対象となるかどうかが問題です。これは子供の債務であって、親は保証債務があるに過ぎないので、この保証債務についての評価は、最高級によって争われた※判例があります。判例は、「実質的に主たる債務者に弁済能力がなくなり、保証人に対して債権者が保証債務の履行を行って、初めて債務として確定するものだ」といっています。従って、相続時に保証債務についての履行がなされていないと相続人の確定負債として財産評価から控除できないこととなります。

子は借金をそのまま負い続けたままで、土地は更地として100%の評価で、相続することとなります。

財産状況の把握が必要

仮に、土地の評価を2億円、子の負う借金の残債が1.5億円、建物の評価額が1億円とすると、現状において相続が発生した場合は、経過課税が当該財産だけであったとしても、課税財産額は2億円となります。配偶者が既に亡くなっていて、子供が1人の場合は約3,900万円の相続税額が発生します。

では、もし親が自ら借金をして賃貸マンションを建設していた場合に相続税額はどうなるのでしょうか。

【課税財産額】

土地の評価：2億円×(1-0.7×0.3) = 1億5,800万円 (貸家建付け地の評価減)

建物の評価：1億円×(1-0.3) = 7,000万円 (貸家評価による減額評価)

【借入金】

1億5,000万円

【相続税評価額】

1億5,800万円+7,000万円-1億5,000万円 = 7,800万円

【相続税】

7,800万円-5,000万円(基礎控除) = 2,800万円(基礎控除) × 15%(税率) = 420万円(控除額) = 220万円(相続税額)

相続後の財産状況を比較すると、相続人は相続税納付のために新たに3,900万円の借入れをするのか、220万円で済むのかは、天淵と地獄ほどの格差がでてきます。借入金返済だけで精一杯の状況であれば、新たな借り入れが困難で相続税が払えず、相続破産するケースもでてきます。

※**留意事項**は、評価だけを捉えて比較していますが、本票はこれに収益や経費といった他の要因を加味して判断されますので、税理士等の専門窓を受入れた判断が必須です。

財産の組み替えて正常な状態に

前記のように、土地の上に建物が存在して、利用や処分に対して制限があるにもかかわらず、競売等の貸し借りであるがゆえに「土地の評価減」ができなかったり、保証債務であるがゆえに「相続税上の負債」とならないことには、何故か矛盾を感じます。とはいえ法律で定められている以上は、これに従わなくてはなりません。そこで、相続が発生する前にこのような状況が発覚した場合は、金融機関等の力を借りて是正する必要があると思います。実行可能な方法としては、親が子から残債相当の金額で建物を買い取ることで、保証債務を消し、負担付贈与とすることで二重負担を軽減することができます。また、保証債務を履行する形を取り、子が親に現金を支払うことで、土地の譲渡を購入することも1つの方法です。

財産の飛ばしで相続を乗り切る

今回は、担保提供不満足だけが相続財産であると仮定して、税金が発生するメカニズムと矛盾の是正方法を解説してきました。しかし、実際は他の財産が絡み、親が所有する他の不動産を追加担保に入れても担保割れするような状況や、逆に親の財産全体からすると一部の担保割れ入れで子供の借金を兼に賄えるケースが存在しますので、相続財産状況や相続人の数等によって、誰にどのような方法で財産を移転するかは異なってきます。ここで注意点は、返済の状況や担保物権の価値等をにらみ、金融機関は自分に有利な方法で貸付を返ってくる可能性があるとどうです。

FPは財産の状況を把握した上で、誰にどのような形で財産を移転していくかを検討することが必要です。

※【相当代方式とは】

俗に『相当地代の借付方式』といわれる方法です。債主と借主との土地の賃貸借契約に際し、「相当の地代の返還書」を提出し、対価となる土地の更地面積に対して年々経過する地代を支払う方法です。地代はそのまま返元置きます。

※【判例】

国税不服審判所、96年12月1日裁決

借金が「控除対象」か否かで大きな差が