



「増税、待ったなし」の時局、 不安を希望に変える方法があります

今だ道遠い東日本大震災の復興財源の確保、赤字国債問題などを背景に「増税」の文字が毎日のように新聞紙面を賑わせている今個人資産家の方々にとっては、特に増税基調が高まる相続税制など、気にかかるニュースも多いかと思います。一方で、税制が切り替わるときこそ、資産を見直すチャンス、また、ご家族の皆さまが「家を継ぐ」ことに向き合い、真摯に話し合いができるチャンスでもあると、私どもは考えます。ただ不安を抱えているのではなく、正しい情報を敏感にキャッチし適切な備えを行うことこそが、円満な相続対策の第一歩。私どもは、皆さまの資産形成のコンサルタントとしていつでもご相談をお待ちしております。

この度の東日本大震災で亡くなられた方々のご冥福をお祈りいたしますとともに、被災されました方々に心よりお見舞い申し上げます。被災地の日も早い復興を心よりお祈り申し上げます。

REAL PLAN NEWS EXPERT Vol. 14

CONTENTS

02 REAL PLAN DOCUMENT

大增税時代に揺るがない 「資産承継」を成功させる。 ～法人活用による“資産の体質改善”～

06 NEWS & TOPICS

セミナーレポート

「大增税時代を乗り切る!『全体最適』を目指した資産マネジメントとは」を開催いたしました

09 MARKET ANALYZE

2012年、進化し続ける「東京」、次の都市再生はどこに向かうか! —

不動産鑑定の特シャリストが 語る「東京・最新MAP」

11 REALPLAN CONSULTING EXPERIENCE

資産再生事例(1)

コンバージョン(用途転換)による 建物再生事例

大增税時代に揺るがない 「資産承継」を成功させる。

～法人活用による“資産の体質改善”～

1,200兆円にも届こうとする赤字国債を抱える日本の財政問題は、国難ともいべき東日本大震災の復興財源確保という喫緊の課題や欧州に端を発する世界的な金融不安なども加わり、更に難しい局面に立たされています。

このような情勢のなか、平成24年度の税制改正はどうなっているのか、また近い将来に向けて日本の税制はどのような方向に向かっていくのか。個人資産家の皆さまにとっても避けずには通れない関心事として報道などに接することも多いかと思えます。

大增税が不可避ならば、個人資産家にとってもこれまでに

ない大きな影響を受けることも必至。それでは増税に備えて「今、できること」は何でしょうか？

私どもはこれまでも、資産家の皆さまが大增税時代に向けてより円満な資産承継をすすめていただくために「資産の体質改善」をお勧めしてまいりました。

今号では、その大きな戦略のひとつである「法人活用」にフォーカスを当てて、税制改正の予測とその対策について、資産税のエキスパートであり、法人を活用した資産体質改善のパイオニアとして多くの実績を持つ、税理士法人タクトコンサルタントの広田龍介先生に、リアルプランの堀が切り込みます。



◆平成24年度の税制改正の中身とその向かう先は?

堀 12月に大綱が発表された平成24年度の税制改正ですが、今後の見通として、増税の方向は免れないとみていいでしょうか。

広田 そうですね。先の11月30日に復興財源法が成立し、臨時増税10兆5000億円が盛り込まれました。その中身についてですが、所得税について平成25年度分(2013年1月)から25年間税額を2.1%上乘せする。法人税はいったん5%引き下げた上で3年間に限って税額を10%上積みする。個人住民税も2014年6月から10年間、1年間に千円引き上げるとなっています。

平成24年度の税制改正では、昨年の大綱に入っていたものの棚上げになっていた相続税の基礎控除の引き下げや税率構造の見直しについて、実現を目指す積極的な姿勢となっています。また個人所得税については、抜本的な税制改革の中で議論するとして、

その皮切りとして所得税の給与所得控除の上限設定などが盛り込まれていますね。年金・医療・赤字国債に係わる財政問題の解決のためにも、今後は更に抜本的な税制改革についても一歩進んだ議論が交わされるようになると思います。

堀 将来的な日本の税制の行方はどうなるのでしょうか?

広田 日本の国際競争力を高め成長していくために、法人税は減税方向で推移するのではないかと考えられますが、それ以外、所得税、相続税、消費税その他税目の抜本的な見直しによる増税方向性は固まっています。消費税についても、今のところ2015年までに消費税率を段階的に10%にアップすることが表明されていますね。

消費税増税の議論の中で、低所得層に対しての負担軽減策として消費税の税額控除

や還付をすることが提案されていますが、実行するためには消費税の申告が必要になります。消費税の支払い事実を証明し収入と支払いの紐付けをしなくてはなりません。そのために「背番号制」の導入が議論されているわけです。

欧米ではすでにこの「背番号制」を導入している国々があり、社会福祉関係と納税に使用されていますが、日本でも、「社会保障と税の一体改革」として、新しい制度への検討は本格化するのではないかと考えています。これはつまり個人の家計フローがガラス張りになってしまうということでもあるわけですから、今後も注目していく必要がありますね。

※本稿取材時(平成23年12月)時点での内閣府発表資料などを元にしております。今後、実際に法案が成立した場合にのみ適用されます。

◆大增税時代に向けて、資産を“体質改善”

堀 全体的な増税傾向のなかで、不動産、住宅関連では延長される特例もありますね。

広田 10年超保有している不動産の買換え

に関する特例、住宅ローン控除、直系尊属から住宅資金を贈与された場合の非課税枠の拡充などは延長されそうですね。これらの

減税措置は、不動産という大きな資産を動かすことによる景気対策と、親世代からこれから多くの消費活動が必要となる若い世代へ資産を移転したいという目的の二つの側面があると思います。

堀 一方で相続税だけを切り取ると厳しい状況ですね。私どものお客様である個人資産家、土地資産家の方々にとっては最も気になる問題です。資産家の方はどのような心構えでいるべきでしょうか?

広田 相続税の増税傾向は引き続き強まるでしょう。私のクライアントさんの中には、もう諦めて「自分の代で使ってしまうおっちゃんも稀においでですが(笑)、ほとんどの方が大切な資産を次世代へ遺したい、継いでもらいたい、という希望をお持ちです。

そのために個人資産家の方々にまず考えておいていただきたいのは、資産の残し方です。特に現金などと比較して分割や換金が容易ではない不動産については、「何を」「誰に」「どういった形で」残したいかを入念に整理、見直しをする必要があるでしょう。それから問題がある場合は、「資産の体質改善」をしていただくことになります。



Kenji
Hori

Profile

堀 健司 (ほり・けんじ)

三井不動産販売株式会社
コンサルティング営業部
資産マネジメントグループ 課長

◆ 個人資産家にとっての法人活用、「3つのメリット」

堀 その具体的な方法のひとつが、広田先生がお勧めしている法人の活用なのですね。先生は常々、土地資産家や個人の富裕層の方々には特に有効な方法だとおっしゃっておいでですが、大増税時代にもいい対応策になるのでしょうか？

広田 もちろん、増税時代にこそお勧めしたいですね。

一般的には、個人よりも法人のほうが対社会的な信用力が高く不動産の有効活用・不動産投資への資金を調達しやすいのです。ですから私は、ご所有資産のなかで不動産の比率が多い地主さんや不動産賃貸・投資などを手がけておられる個人の富裕層の方々にとって、資産管理法人を設立することは様々なメリットがあるとお伝えしています。

堀 法人を作るといって、とても大層なイメージがあるのですが、簡単に誰でもできるものなのでしょうか。

広田 確かに法人を立ち上げて登記をしたり、その後も、帳簿をつけたり申告をしたりなど、法人を運営する様々な業務は、やや面倒に思えるかもしれません。しかし、特に相続対策・次世代への資産承継などにおいては、法人化してしまったほうがスムーズに進むことも多いですね。法人活用の最大の効用は「法人という形を通じて資産承継への思いを具体化できる」という点だと思っています。

堀 なるほど。お金の話だけではないのですね。それでは改めて、法人活用のメリットについて、基本的なところから教えていただけますでしょうか？

広田 そうですね、法人活用の要諦を理解して、上手に活用していただくために、個人と法人の違いと法人化のメリットについて、3つのポイントをあげてみましょう。

第一に「**所得税と法人税の税率差**」です。ご存知のように個人の所得税・住民税の最高税率は平成23年度の段階では50%です。これ

Profile

広田龍介 (ひろた・りゅうすけ)

昭和27年 福島県いわき市出身、昭和47年 いわき短期大学卒業、昭和60年 税理士登録、昭和61年 株式会社タクトコンサルティング入社、平成15年 税理士法人タクトコンサルティング設立。税理士法人タクトコンサルティング代表社員、株式会社タクトコンサルティング取締役を務める。土地は“持つべき資産”から“利用すべき資産”への発想に転換すべきことを早くから提唱し、個人・法人の資産税を中心に幅広いコンサルティングを手がけている。土地資産家の法人化、不動産M&A・等価交換事業などにも精通。講演活動も活発に行っており、ケーススタディなどを用いたで易しく分かりやすい解説は多くのファンを持っている。

Ryusuke
Hirota



に対して法人税の最高税率は40%と、税率の差が10%もあります。法人化した場合、この10%分を内部留保に回せるわけです。所得税・住民税の最高税率については、平成24年度の税制改正大綱においても引き上げが盛り込まれていますので、大きな効果だといえるでしょう。

二番目は「**所得分散ができる**」ことです。これも資産家の方にとって重要なポイントです。個人が所有する資産から生じる収入はすべてその方の所得になるため、お一人に収入が集中すると累進課税のために高い所得税率を課せられる可能性があります。法人を設立した場合、法人に帰属する資産による収入は法人の所得となり、配偶者や子どもたちがその役員、従業員として法人から報酬、

給与を受け取ることで所得の分散が可能になるということですね。そして分散された分、それぞれの所得は低く抑えられることで節税の効果を生みだします。もちろん、役員や従業員となったご家族も、それに見合う仕事をしなければなりません。

三つ目として、個人で蓄積された財産は相続税の対象となるが、「**法人が所有する資産は相続の対象にならない**」ということ。これも大きいです。所得を分散するメリットと同様、相続対策の面でも被相続人となるおひとりに財産が集中して増えていくことは決して良い事態ではありません。それならば個人で財産を増やさずに法人として内部留保を高めて、相続対象にならない財産を増やしたほうが良いということですね。

◆ さらに重要なのは「後継者を育てる」という効果

堀 整理しますと、法人と個人の所得税格差、所得の分散ができる、相続税の課税対象額を低く抑えられるということですね。

広田 この3点で法人化によるメリットがご理

解いただけるころだと思います。しかし私の経験上、法人化にはさらに3つの大きな効果があると考えているのです。

1つ目は「**高齢化時代への対応**」です。不動

産事業を行ない資産を維持管理するには健康であるに越したことはありませんが、健康は永遠ではありません。万が一体調を崩したり高齢により意思能力に欠けたりした場合、不

動産事業などを行なうために必要な法律行為ができなくなる恐れがあります。個人でも後見人制度もありますが、金融機関から融資を受けて大規模修繕、建替えを行なうような場合は難しいでしょう。所有者が一人ですべての責任を負う個人の場合特有のリスクです。

2つ目は「**事業承継に向けた責任の顕在化**」という観点です。実はこれがいちばん重要だと私は思っています。例えば長男様を次世代の後継者となるべく法人の社長に据え、不動産管理を任せ「家の承継」にきちんとした形を持たせて責任を感じてもらおうという方法です。法人化を、単に相続税を節税しようとい

う目的だけでなく、社会的な立場を明確にした上で「家の後継者」を育てるために活かすことができるんですね。また、相続人が複数いる場合、長男を代表に次男や長女を役員にという方法で、ご本人がお元気なときに予めご家族のそれぞれの立場を決めることもできるため、それぞれに自分の役割に対する自覚と親への感謝も芽生えるのではないのでしょうか。法人の経営者になることで、資産を継ぐだけでなく、先祖伝来の家そのものを継ぐという意識をしっかりとらせることにもなると思います。

3つ目は、多くの人が悩む問題である、「**相**

続が生じた場合の納税資金の解決」です。先に、法人の内部留保を高めると申し上げましたが、相続が発生した時には、法人の資金により個人の相続財産を購入することで、相続人は、第三者に大切な資産を売却せずに相続税の納税資金を得ることができるのです。

また、個人だと延納や融資を受けて相続税の納税をしても、当然金利を経費化することは出来ませんが、このケースで法人が借入によって資産の購入代金をまかなった場合は、金利を経費化することができます。これも大きなポイントですね。

◆ お勧めするのは「所有型法人」、早期の準備ほど効果も大きい

堀 いいことづくめの法人化ですが、具体的に検討するにあたっては、どのような方法を選択するのがいいのでしょうか?先生がお勧めくださるのは「所有型法人」ということですね。

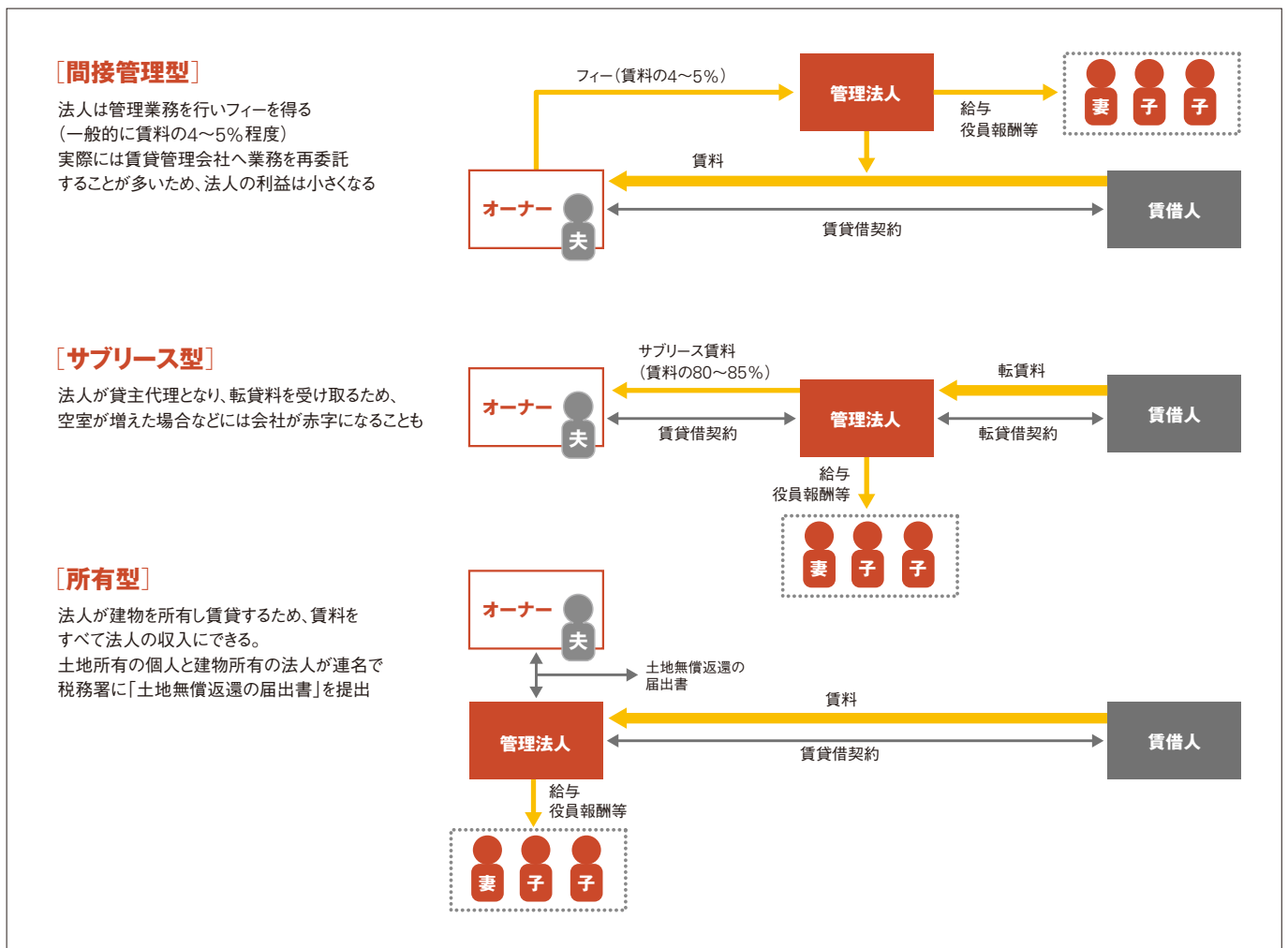
広田 不動産事業をされている方が使うス

キームの代表的なものとして「所有型」があります。

「間接管理型」と「サブリース型」は、法人に入る賃料収入が少ないため、実際に法人経営にかかるコストなどを考えると相続対策とし

ての効果が出るのに時間がかかってしまいます。また、この「間接管理型」は法人の業務実態が給与や役員報酬が業務内容に見合っているかなどを税務署から確認されることもありますので注意が必要ですね。

図1 法人活用の3つのスキーム



一方「所有型」は、賃貸用不動産の建物だけを法人が所有することで賃料すべてが法人の収入となるため、より高い収益分散効果を得ることができます。ただし、このスキームは、土地は個人、建物は法人が所有するため、個人・法人間で借地権が発生することになります。これをそのままにしておくと、借地人である法人には借地権相当額の受贈益があったものとみなされ認定課税されてしまいます。そのためこのスキームを採用するには、個人と法人の連名で「土地無償返還の届出書」を税務署に提出することが得策です。法人は、将来無償でその土地を返還するという約束をすることで、実質的には借地権が発生していないと税務署に認めてもらうんですね。

堀 所有型法人のメリットは大きいですね。それでは逆のこともお伺いしたいのですが、法人化が向かないケースはあるのでしょうか？

広田 リスクはあります。法人経営自体にかかるコストもありますから、差し引いても利益が残らないのでは全く意味がありません。だいたいその不動産の年間収入が2,000万円以下の場合には大きなメリットを得られないでしょう。ちょうど所得税の税率50%になる分岐点が年収が1,800万円ですから、ここが分岐点と考えてもいいですね。

堀 なるほど。年間収入が2,000万円という、一ヶ月の収益が160万円くらいでしょうか、これ以上の方は法人化を検討した方がよいでしょうね。

広田 あともう一つ、法人活用の効果は時間が経過するほど高くなりますから、クライアントの方には「出来るだけ長生きして下さるのが成功の条件です」と申し上げています(笑)。まあ当然のことですけど。

堀 かえって、健康に留意して頑張るきっか

けにさせていただくのもいいですね。

広田 そう思ってくださいがいいと思います。法人化を考えるのは年齢や体力の衰えを感じる前から取り組んでいただけるのがベストなんです。今ある資産をどう継いでいこうか。そろそろ息子に家を継ぐ自覚を持たせたいなど、そんなことが気になりだしたら、一歩踏み出す気持ちで法人化を進めてはどうでしょうか。カタチが見えてくると、安心感でストレスフリーになり、むしろ健康的になるということもあるかもしれません。余談ですが、最近、私もタクトコンサルティングの相続・事業承継セミナーでは、アンチエイジングもテーマにすることもあるんですよ。考えてみると、いちばん大事な相続対策は、健康で長生きかもしれません。

堀 なるほど、いいお話を聞かせていただきました。今日は本当にありがとうございました。

2012年3月17日 | REALPLAN NEWS EXPERT SEMINAR 開催！

税理士法人タクトコンサルティング 広田先生を講師にお招きし、税制改正セミナーを開催いたします

増税時代を迎えつつための「資産の体質改善」について、広田先生に本稿でお話いただいた内容を更に掘り下げて、かつ分かりやすく解説していただくセミナーを開催いたします。豊富な法人活用の実績をお持ちの広田先生に、ケーススタディや税務調査の実態などをお話いただく予定となっておりますので、皆さまぜひご参加ください。セミナー参加のお申込や詳しい内容につきましては、本誌裏表紙をご覧ください。

NEWS & TOPICS

セミナーレポート

「大増税時代を乗り切る!『全体最適』を目指した資産マネジメントとは」を開催いたしました

講師：北山雅一先生
(株式会社キャピタル・アセット・プランニング代表取締役)
場所：東京ミッドタウン・ホール&カンファレンス

去る12月3日、六本木の東京ミッドタウン・ホールアンドカンファレンスにてリアルプランニュースエキスパートセミナーを開催、今回は、夏のセミナーでもご好評いただいた株式会社キャピタル・アセット・プランニング代表取締役の北山雅一先生をお招きいたしました。

第一部では、日本の個人資産家、土地資産家の方々が置かれている状況について、諸外国の税制比較などをご紹介いただきながら分かりやすく説明いただきました。先進諸国と比較しても格段に個人資産家層への課税が厳しい日本の状況に関して、また次世代への贈与が相続対策に与える影響やその限界など、知っているようで知らなかった、と驚きの声も聞かれました。続いて第二部では、北山先生が開発した画期的な資産管理ソフト「ウェルス・マネージメント・ワークステーション」のご紹介をしながら、最新の資産承継・相続対策の方法についてのケーススタディをご説明いただきました。ケースの解説とともに、いかに円滑に相続を迎えられるかの「考え方」についてなど、相続対策をお考えのお客様にとって有益な情報を織り交ぜた興味深い

お話となりました。当日セミナーに参加いただいたお客様のなかには、「ウェルス・マネージメント・ワークステーション」の導入をお考えになった方もおいでになったようです。

次回のリアルプランニュースエキスパートセミナーでは、税理士法人タクトコンサルティングの広田龍介先生をお招きして、平成24年度の税制改正について、また

増税時代の法人活用の極意についてお話をいただく予定となっております。おかげさまで毎年恒例となりました税制改正セミナーですが、更にお客様にとってお役に立てる内容にしたいと思っておりますので、ぜひご参加ください。

次回セミナーの詳しい内容やお申込方法など、本紙の裏表紙をご覧ください。

