

地主さんのための 相続前～中～後の相続対策(3) 「目指せカフェオーナー??」 FJ相続税理士法人 税理士 高原 誠

◎今年も残りわずかとなりました。
あつという間に一年が過ぎ、なんとなく気忙しい師走となりました。お鍋が美味しい季節ですね。昨年はホトトギス鍋がブームとなりましたが、今年は何がブームになるでしょうか。
さて今回、ご紹介するのはS県N市にお住まいのY様のケースです。

◎土地活用を検討したけれど…

私どものお客様にはコーヒー好きの方がとても多い気がします。Y様もそんなお一人で毎日のご自身でコーヒー豆をひいては、近所の仲間と集いコーヒーを楽しんでいらつやうそうです。Y様の財産状況は次の通りです。

- 1、400㎡弱の一方路の敷地を、自宅兼畑として所有(不動産はここだけ)
- 2、敷地は県道沿いにあり、車の往来が激しい(最寄り駅から車で15分程度)

将来の相続に備え、一旦はとあるハウスメーカーが提案するアパート建築も検討しましたが、地方都市の駅から車で15分ほど離れたY様の土地では、不動産賃貸業には向かないと判断し、そのままになっていました。そんな折、今年の相続税の改正です。このままではいけないと思ったY様は、相続税を考慮した不動産活用の相談に、私どもの事務所へお見えになりました。

◎仮にアパートを建てた場合(「貸付事業用宅地等」の場合)

仮にアパートを建てたとしても、税制改正前の相続税の計算(「小規模宅地等の減額」)上において、受けられる恩恵に特に変わりはありません。適用するにあたっては諸々条件がありますが、ここでは簡単にご説明すると、「小規模宅地等の減額」を適用すると、自宅敷地は最大240㎡までは80%減価、アパートなどの収益用不動産の敷地は最大200㎡まで50%減価となっていますが、自宅兼アパートといった複数の種類が混在する宅地については、合わせて400㎡までが減額可能面積だからです。

具体的には次の算式で計算されます。(平成26年度までに発生した相続に適用)

$$\text{〔特定事業用宅地等(特定同族会社事業用宅地等を含む)+特定居住用宅地等} \times 5/3 + \text{貸付事業用宅地等} \times 2 \leq 400 \text{㎡}]$$

ところが、税制改正後の平成27年度以降は次の算式に変わります。

- ①、特定事業用宅地等や特定居住用宅地等を選択適用する場合
→「特定事業用宅地等(400㎡まで)+特定居住用宅地等(330㎡まで) ≤ 730㎡」
- ②、①以外
「特定事業用宅地等 × 200㎡ / 400㎡ + 特定居住用宅地等 × 330㎡ / 400㎡ + 貸付事業用宅地等 ≤ 200㎡

各分野(事業用、居住用、貸付用)内での最大適用面積は(図1)の通りです。

(図1)

特定事業用宅地等	400㎡	80%減
特定居住用宅地等	330㎡	80%減
貸付事業用宅地等	200㎡	50%減
特定同族会社事業用宅地等	400㎡	80%減

〈図1〉で示す通り、小規模宅地等の減額をどのように選択し受けるかが相続税の計算上とても重要になってきます。

◎Y様の立場で不動産活用を考えると

Y様の自宅周囲を見回してみますと、交通量の多い県道沿いなのでコンビニは乱立しています。しかし、自宅から歩いて5分ほどの場所に大きな公園はあるが、お茶を飲みながらゆつくりと休憩できる場所がありません。また、奥様も含め、家族全員、なによりもコーヒーが大好きで、近所にも同好の士が多いため、「趣味が仕事になるならこれに勝るものはない!」ということで、自宅の一部敷地をカフェ(事業用宅地等)として活用することにしました。小規模宅地等の減額も上手に利用できる環境を整えたのです。

◎忘れちゃいけない事業のリスク

「事業」ですから、もちろん失敗のリスクが伴います。

- 1、事業自体にリスクはないのか?(事業失敗時の損失)
不動産賃貸業と同様です。地域にそぐわない事業を行ってはいけません。また、「好きこそ上手なれ」という言葉もありますから、どうせ始めるなら本気になれる商売を選びましょう。
- 2、事業を引き継ぐ人(相続人)はいるのか?(孫の代まで含めて)
事業用宅地等の減額も狙ってのことですから、適用要件になっている「相続税申告期限まで事業継続」の要件は満たさなければなりません。ここまでは最低条件。たとえそれをクリアしたとしても、事業をやめた後も土地は残ります。孫の代で行き詰まってしまうような土地活用は絶対NGです。

3、所得税と法人税の関係は?

「和楽」をお読みの方は不動産賃貸業を営んでいる方が大半かと思います。そうした不動産所得と事業所得は、合算されて所得税が計算されます。法人税も同様に、不動産賃貸業とその他の事業を行っていた場合は合算されて法人税が計算されます。一般的に所得税が上がる、相続税は下がる関係にあります。所得税率と法人税率、相続税で受けられる節税効果等を比較検討していくことが大切です。つまり、「不動産賃貸業の法人化」を検討する時と同じ作業を行っていくこととなりますね。

Y様はご自身の趣味を活かしたカフェ経営の道を選択しましたが、今年の税制改正を受けて、不動産賃貸業以外の事業を模索してみるのも良いかもしれません。