

公認会計士に聞く

家族信託制度を活用した相続対策

第1回 確定申告に関するトピックス

白色申告や個人で物件を所有している方は要検討

表1

保存が必要なもの		保存期間
帳簿	収入金額や必要経費を記載した帳簿（法定帳簿）	7年
	業務に関して作成した上記以外の帳簿（任意帳簿）	5年
書類	決算に関して作成した棚卸表その他の書類	5年
	業務に関して作成し、又は受領した請求書、納品書、送り状、領収書等の書類	

表2

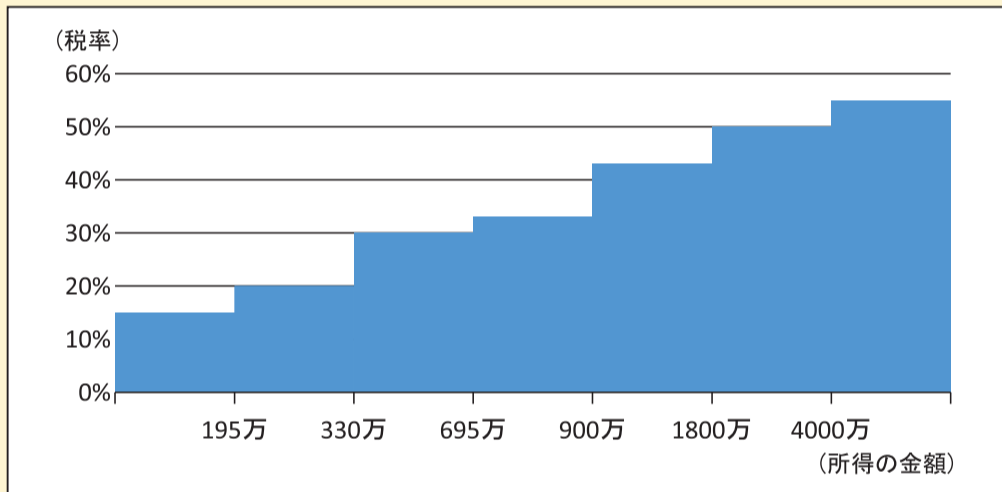


表3

	不動産取得税	登録免許税
土地	評価額*の1.5%	評価額の1.5%
建物	評価額の3%	評価額の2%

*固定資産税評価額

先述した帳簿のほか、領収書や請求書等の書類をそれぞれ一定の期間保存しなければならぬというものです。（表1参考）アパートやマンションを賃貸している場合は、管理会社から届く家賃入金のご案内や各種経費の領収書及び請求書が該当します。特に修繕工事を行った場合には、見積書や工事内容がわかる書類や写真なども保存しておくことをお勧めします。

年末は消費税の軽減税率をめぐるやり取りがニュースになっていきましたが、その陰で着実に実現の方向に向かっていくのが法人税の負担軽減です。2015年末に自民党が発表した2016年の税制改正大綱によると、法人税の実効税率は平成28年度から29・97%になると記載されています。一方で、所得税と住民税を合計した、個人に課される税率は表2の通りです。このため、以前会社の活用を検討されたことがある方も、今回の確定申告を機に改めて検討されても良いかと思えます。なお、会社の活用方法にも複数ありますが、毎年の税金を抑えるだけでなく、相続税の負担軽減や、相続トラブルの回避を考えると、アパート（場合によっては土地と建物のどちらか一方）を会社所有にする方法が理想的です。一方で注意が必要なのが、相続税の節税を目的として物件を会社に移す場合には、移してから3年間は節税の効果が得られないという点です。また、アパートを会社に移す際には、不動産取得税と登録免許税がかかる（表3参考）という問題がありますが、この問題は家族信託を活用しながら移すことで約10分の1に軽減が可能です。この点はまた次回以降ご紹介したいと思います。

①白色申告の方の帳簿の記載及び記録の保存について

平成26年1月から、個人で不動産の貸付を行う方はすべて、記帳義務と帳簿書類の保存義務が課されることになりました。既に一昨年から適用されている変更ですが、私の基にご相談に見えるお客様の多くが「知らなかった」とおっしゃる話です。それでは、記帳義務と帳簿の保存義務とはそれぞれどのようなものでしょうか。

まず、記帳義務では、収入金額（受取家賃等）や必要経費に関して、取引の年月日、相手方の名称、金額などを帳簿に記載することが求められます。これまでは管理会社からの報告書や領収書を電卓で集計して白色申告を行っていた方も、これによりまずは取引内容を帳簿にまとめなければなりません。「帳簿の付け方が分からない」という方に向けて税務署では無料の「記帳説明会」を行っていますが、やはり一番楽なのは会計ソフトを使っていたことです。市販の会計ソフトは、会計の知識があまり無い方でも使えるような工夫が張り巡らされていますので、これを使えば青色申告の要件を満たした帳簿を作成することも十分に可能です。なお、青色申告をすると65万円もしくは10万円の特別控除を受けることができます。

もう一つの、帳簿書類の保存義務とは、

②個人所有のアパートを会社所有にする検討

年末は消費税の軽減税率をめぐるやり取りがニュースになっていきましたが、その陰で着実に実現の方向に向かっていくのが法人税の負担軽減です。2015年末に自民党が発表した2016年の税制改正大綱によると、法人税の実効税率は平成28年度から29・97%になると記載されています。一方で、所得税と住民税を合計した、個人に課される税率は表2の通りです。このため、以前会社の活用を検討されたことがある方も、今回の確定申告を機に改めて検討されても良いかと思えます。なお、会社の活用方法にも複数ありますが、毎年の税金を抑えるだけでなく、相続税の負担軽減や、相続トラブルの回避を考えると、アパート（場合によっては土地と建物のどちらか一方）を会社所有にする方法が理想的です。一方で注意が必要なのが、相続税の節税を目的として物件を会社に移す場合には、移してから3年間は節税の効果が得られないという点です。また、アパートを会社に移す際には、不動産取得税と登録免許税がかかる（表3参考）という問題がありますが、この問題は家族信託を活用しながら移すことで約10分の1に軽減が可能です。この点はまた次回以降ご紹介したいと思います。



深谷陽次郎 (ふかや・ようじろう)

平成12年北海道大学経済学部卒。平成22年オランダRotterdam School of Management MBA取得。大手証券会社に在籍中に公認会計士資格を取得、その後外資系保険会社

での勤務を経て、平成25年に公認会計士及び税理士として独立開業。(株)つなぐ相続アドバイザーズ代表取締役、シニア・プライベートバンカー(公益社団法人 日本証券アナリスト協会認定)、(一社)家族信託普及協会会員

新しい相続のカタチ・家族信託や相続対策のことなら (株)つなぐ相続アドバイザーズ

〒060-0002 札幌市中央区北2条西9丁目1番地 Wall annex

☎011-557-8914 HP www.tsunagu-s.jp

代表取締役 深谷陽次郎 (公認会計士・税理士)

(略歴等は左欄をご参照ください)

メンバー紹介



弁護士 荒木俊和 (あらき・としかず)

2005年 一橋大学法学部卒
2008年 東京大学法科大学院修了
2014年 アンサーズ法律事務所設立



司法書士 白木愛 (しらき・あい)

2002年 北海道大学文学部人間システム科学科卒
(公社) 成年後見センターリーガル・サポート会員

業務内容

- 家族信託を活用した資産承継コンサルティング
- 収益不動産の管理運用支援
- 遺言書の作成支援
- 任意後見制度活用の支援