

自宅の土地・建物の相続対策 その⑥

～どのように自宅を引き継ぐのが得？～

- 動画
- その① 自宅の相続評価の仕方
 - その② 自宅を相続する場合の対策 ～前編～
 - その③ 自宅を相続する場合の対策 ～後編～
 - その④ 自宅を贈与する場合の対策
 - その⑤ 自宅を売却する場合の対策

その⑥ どのように自宅を引き継ぐのが得？

自宅に対する特例のまとめ

相続

- ①小規模宅地等の特例
- ②配偶者の相続税の軽減
- ③配偶者の居住権

贈与

- ①贈与税の配偶者控除
- ②相続時精算課税

譲渡

- ①居住用財産の3,000万円控除
- ②空家譲渡の3,000万円控除

生前に対策できる特例

贈与

- ①贈与税の配偶者控除
- ②相続時精算課税

譲渡

- ①居住用財産の3,000万円控除

生前対策は贈与が主となりますが、登録免許税や不動産取得税等他の税金が高額で発生することがデメリットです。

相続後に対策できる特例

相続

- ①小規模宅地等の特例
- ②配偶者の相続税の軽減
- ③配偶者の居住権

譲渡

- ①居住用財産の3,000万円控除
- ②空家譲渡の3,000万円控除

空家譲渡は相続が開始して使える制度、居住用の3,000万円控除は生前・相続後どちらも使用OK

どのように自宅を引き継ぐのが得か

- ①生前に自宅を次世代 or 配偶者に引き継ぐ理由があれば贈与を検討しましょう。
- ②相続税の節税目的であれば贈与税の配偶者控除を活用して配偶者に自宅を動かすのが最もメリットがある。
- ③相続まで移すのを待つ場合は、小規模宅地等の特例を活用するために今から要件を満たす対策をしましょう。
- ④最終的に不動産を売却する場合は時間と要件を確認のうえ計画的に売却をしましょう。

やめたほうがいい自宅の引継ぎ方

①自宅を相続人で共有所有する

➡ 問題の先送り、維持処分に困るケース多い

②移す明確な理由がないのに焦って贈与をする

➡ 贈与は登録免許税や不動産取得税が高い

③対策無く、相続後登記をほったらかしにする

➡ 相続登記が義務化されました

END