

池田総合法律事務所 池田特許事務所 ニュースレター

平成29年3・4月 第17号

<http://www.ikedalawpatent.jp/>



～ はじめに ～

セミナーを開催しました

1/26 (木) 粗利改善, 2/7 (火) 事業承継の無料セミナーを開催いたしました。

春セミナーのスケジュール

★3/22 (水) 18:15～20:00
【介護は相続の寄与分はどう反映されるか?】

★4/20 (木) 18:30～20:00
【税制改正のポイントをわかりやすく解説!】
詳細は別紙の通りです。
参加ご希望の方は当事務所までご連絡ください。
TEL: 052-684-6290

～ ミニコラム ～

【離婚と住宅ローン債務の解消方法】

Q: このたび、夫と離婚をすることになり、婚姻中に購入した分譲マンションは、夫が住み、私は家を出て、ローンの支払いは夫が続けていくということで合意しました。マンションは共有名義で、マンションのローンはまだ、大部分残っていて、夫と私が連帯債務者となっています。大丈夫でしょうか。

A: この先、たとえば突然の失職等により、ご主人が支払いたくても支払えないという事態にならないとも限りません。そうした場合、住宅ローンの債権者に対しては、ご主人との約束を盾に、支払いを拒絶することは出来ません。そのため、離婚をする時点で、あなたの住宅ローンの連帯債務を外しておく必要があります。

連帯債務を外すといっても、ローン債権者と交渉が必要です。一般的に言えば、容易にに応じてはくれません。

また、他の連帯債務者、保証人を立てて、金融機関と交渉して、あなたの連帯債務を解除してもらうという方法もありますが、親族等の協力者を探すことも難しく、また変更を認めるかどうかは、最終的には金融機関の判断により、認められないということもあります。

他の方法として、夫が新たな住宅ローンを組み、その借入金で、それまでの住宅ローンを繰り上げ返済するという方法が考えられます。但し、この場合も、新たにローンを組むこととなりますので、夫の方に連帯債務者(保証人)が求められることもあります。

このように離婚に伴う住宅ローンの解消の問題は、簡単にすっきりできる方法はありませんし、その際の所有名義の変更の問題も含め、その処理を間違えると、大きな負担を離婚後に抱えることにもなりかねませんので、弁護士等の専門家と十分に相談をして、注意して対応することが必要です。

★★★ ご相談のご予約はこちら ★★★

☎ 052-684-6290 / FAX 052-684-6291 / ✉ ikedalawpatent@par.odn.ne.jp

※無料相談会も行っております。お気軽にご相談ください。(受付 平日9:00～17:30)



不動産オーナーの節税術

～不動産管理法人の活用～



相続税の基礎控除額が引き下げられて、市街地に不動産を所有しておられるご家族では、相続税が心配だ、あるいは、納税資金確保のために不動産を手放すこともあるかもしれないという声を聞く事があります。内心はそう思っている、なかなか節税策をすっきりひねり出せないものです。ただし、セオリーといったものはあり、知っているかいないかで、大いに先は違ってきます。

更地で相続するのと、更地に賃貸建物を建ててから相続が発生するのでは、後者の方が、相続税の評価が低くなることは、その例です。現金で相続すれば、現金の額そのものが相続の対象の評価額ですが、建物の評価は固定資産税評価となり、建築価格のおよそ6～7割となると言われます。

こうした建物などの不動産を管理することは、例えば、賃貸不動産なら、誰が行うのかという問題が生じてきます。入居者やテナントとの契約や出入金、建物の修繕などについて、不動産管理をする場合、いろいろな方針があります。業者に一括して管理を任せてしまうことも多いでしょうが、不動産所有法人を設立するというのも一つの考え方です。個人と法人とでは、同じ収入でも課税される税金が異なりますが、その税制を利用して、所有するオーナー家族の新たな収入の道を得たり、税負担を軽減したりすることが可能です。

不動産所有法人、いわゆる法人成りのメリットですが、役員報酬や退職金を受け取ることができる、経営者や家族が社会保険に加入できる、事業承継などへと発展させることも可能等といった点があります。事業用資産が株式として評価され、生前に計画的に株式の所有を次の世代に移すことも検討できます。

また、事業性も個人より高まります。法人の新たな借入に、第三者を巻き込むことなく、代表者個人を保証人とする事で対応できます。

法人設立には登記費用が、不動産の法人の取得に対しては不動産取得税等の費用がかかります。また、法人の場合、赤字であっても最低年間7万円の法人住民税がかかることなどがありますが、メリットももちろんいろいろありますから、検討に値します。

注意すべきは、法人成りをするタイミングです。一概には言えませんが、賃貸収入の規模や全体の所得、課税の状況、家族の状況などを検討しましょう。

また、法人が不動産を取得してから3年以内に相続が発生しますと、取得価格で評価されるため、評価額が相続税ベースで考えているよりも高くなってしまいうこともあります。タイミングについては、弁護士などの法律や税務の専門家にも相談された方が望ましいと思います。

<池田桂子>