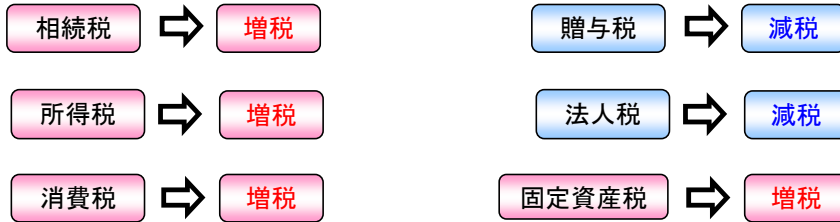


今後の税制改正はどうか？～平成24年度税制改正大綱について～

昨年末、政府は平成24年税制改正大綱を決定しました。不動産オーナー様に関連する税制改正のポイントと対策案をまとめましたのでご参照ください。

現在審議中の税制改正についての傾向をご紹介します



※上記内容は税制改正案の全てではありません

所得税、固定資産税の改正案と対策方法

増税

< 所得税 >

① 給与所得控除の上限改定 (H25～)

1,500万円超の控除は**245万円**で打ち止め

② 特定事業用資産の買い換え特例

3年延長(但し、**300㎡以上**の一定の建築物等の敷地に**限定**)

※復興増税により、平成25年から**25年間**、所得税額が**2.1%増税**され、

住民税は、平成26年6月から**10年間**、1人1,000円増額する事が決定しています。

増税

< 固定資産税 > (住宅用地)

・負担調整措置制度を改正

現状: 課税標準額を本来の80%に留める → 段階的に**廃止**

対策案(例)

- ・不動産管理法人を設立し、家族に**所得を分散**
- ・返済が終了している物件は、不動産管理法人に**名義を移す**
- ・**少数私債**を発行し、会社から個人に給与ではなく利息として支払う
- ・未利用の住宅用地は**売却**、もしくは**有効活用**を行う

相続税の改正案と対策方法

増税

相続税の改正案(平成27年1月1日以後の相続)

基礎控除額の見直し

現状 5,000万+1,000万×法定相続人の数
 ⇒改正案 3,000万+ 600万×法定相続人の数

税率構造の見直し

最高税率 50%→55%

法定相続人の取得金額	税率	控除額(万円)
1,000万円以下	10%	-
1,000万円超～3,000万円以下	15%	50
3,000万円超～5,000万円以下	20%	200
5,000万円超～1億円以下	30%	700
1億円超～3億円以下	40%	1,700
3億円超	50%	4,700

税率UP!

法定相続人の取得金額	税率	控除額(万円)
5		
1億円超～2億円以下	40%	1,700
2億円超～3億円以下	45%	2,700
3億円超～6億円以下	50%	4,200
6億円超	55%	7,200

生命保険金非課税枠の見直し

非課税限度額=500万×法定相続人の数

現状 法定相続人であれば可能

⇒改正案 法定相続人 且つ **・生計一である者** のいずれかであることが条件
・未成年者
・障害者

対策案(例)

- ・減税傾向にある**贈与**を活用
- ・納税方法、分割案を事前に作成する(**遺言は必ず作成する**)
- ・なるべく**親子で同居**する
- ・養子縁組で**法定相続人**を増やす
- ・生命保険の**非課税枠**を使い切る

今回の税制改正大綱から、個人の資産は法人に移す事が対策になると考えられます。各々の税金の増税・減税の傾向をふまえ、ご自分の資産を守るため、専門の公認会計士、税理士による「診断」を受け、適切な対応を検討しましょう。

※本資料はあくまで参考のもので