

コスモス通信



通信の語源

～通い合って(通じて)信頼を深める(信(よしみ)を通わす)～
通信の語源のように、地元の皆様に信頼して頂ける不動産会社になれるようにと思い、コスモス通信を発行致しました。本紙が何かのお役に立てれば幸いです。

相続対策につきまして

先月、大阪で悲しく、ショッキングなニュースがありました。ある60代の姉妹が餓死で亡くなっていたとのことでした。所持金は数十円、お金が無く、電気・ガス・水道は止められていたそうです。ただその方の親は資産家で、土地やマンションを多数所有しており、一時期は大富豪だったそうです。しかし、、、相続が全てを変えてしまいました。恐らく適切なアドバイスをしてくれる方にめぐり会わなかったのでしょう。有効な相続対策をせず、きちんとした調査をせずに借金をしてマンションをたて、多額の相続税も払えず、延滞して、、、ある土地が5,000万円で売却できたとき、姉妹の方がもらした言葉が、「これで相続税の一部が払える、、、」だったそうです。

相続対策は、いろいろな事項が密接に関係してきます。税法、民法、不動産登記など各種法律知識と、不動産売買、土地有効活用、共有物の整理、借地権の整理、物納など様々な経験が必要となります。「相続」は人生のなかで何回も起こることではありません。通常、不動産屋さんや銀行は銀行に関係したこと、建築会社は建物のこととそれぞれ専門分野のことについては、アドバイスができますが、「相続対策」という大きな事項については、全体の流れを把握し、各分野にネットワークのある会社にご相談するのがよりよい対策を講じられるポイントだと思います。

次回以降、私が有効である考える、相続対策を順をおってご説明してまいります。少しでもご参考にして頂けましたら幸いです。

Part 1 現状の把握

～相続税がかかるのか、かからないのか、いくらかかるのか～

- ①財産評価の仕組み
- ②相続税の計算の仕方

Part 2 納税財源の確保

～どういう資産を確保すべきか、どの資産を納税にあてるべきか～

- ①納税の方法
- ②物納について

Part 3 財産の移転

～どの資産をどのように渡すべきか、分けやすい財産形態～

- ①共有不動産の整理方法
- ②生命保険等の活用

Part 4 評価の引き下げ

～相続税を少なくするために～

- ①賃貸物件の建設
- ②利用形態の変更、分割
- ③生前贈与の活用
- ④その他の方法

次回以降、上記の項目別にご説明する予定であります

2011年度、税制改正 ～相続税は大幅な増税となります～

①基礎控除額の引下げ

現在の相続税の基礎控除額は、「5,000万円+1,000万円×法定相続人の数」です。これが、圧縮されて、「3,000万円+600万円×法定相続人の数」になります。例えば、法定相続人が3人の場合には、8,000万円から4,800万円に減額されました。これで、23区内に30坪の戸建てを所有している方は相続税がかかると言われていました。

②死亡保険金の非課税枠縮小

死亡保険金の非課税枠(限度額)は、法定相続人1人当たり500万円です。これが、今回の改正では、法定相続人の中で一定の人(未成年者・障害者・同居人)の数になりました。これにより、非課税枠が縮小します。

③税率の引上げ

2億円超3億円以下部分が40%から45%に、6億円超部分が50%から55%に、それぞれ税率が引上げられました。

ホームページ開設しました！是非ご覧下さい。
また、ご意見、ご要望等お気軽にお知らせ下さい
ホームページに過去のコスモス通信を掲載しています
HPアドレス <http://www.tenpo-aoyama.jp/>

「コスモス 青山」で検索してください

所在 港区南青山2-2-15 ウィン青山615号室
社名 コスモス不動産管理株式会社 担当 高野
電話 03-6447-2103 FAX 03-6447-2105
メール m-takano@orange.plala.or.jp