

相続 ●ポイントと税金等●

高齢化社会が進む中不動産の相続についてお悩みの方も多いのではないかと思います。私も今まで相続案件に携わってきましたが**親族間でのトラブル**も少なからずございます。不動産は現金とは違い金額が未確定であり高額になる事もトラブルの原因の一つです。

また、相続後に相続税や相続で取得した物件を売却したあとに高額な税金が発生したりと相続について、あらかじめ知識を持っておく必要があります。

◆相続のポイント◆

●遺言書があるのか

遺言書には、「**自筆証書遺言**」と「**公正証書遺言**」「**秘密証書遺言**」があります。自筆証書遺言は、被相続人が自署・捺印した遺言書です。形式など一定の要件を満たしていないと、遺言書としての効力が発生しないおそれがあります。

●相続人は誰？何人いる？●

亡くなった人が生まれてから亡くなった日までの**戸籍謄本**が必要です。

本籍地を変更している場合はそれぞれの役場で取得が必要です。

直接役場へ取りに行くか郵送(日数がかかるので注意が必要です)でも可能です。

※再婚者の場合元婚姻者の子供にも相続が及ぶ場合がございます。

●相続財産は？●

不動産のみならず預貯金や有価証券等々

◆相続の時期◆

●相続開始から**3ヶ月以内**に相続放棄

●相続開始から**10カ月以内**に相続税の申告・納付

※相続税は現金納付が原則

●2024年4月1日より相続登記が義務化され、遺産相続による取得を知った日から3年以内に相続登記を行わないと、**10万円以下の過料**が科せられる可能性があります。

◆相続に関わる税金◆

●相続税の基礎控除

$3,000万 \times (600万 \times \text{法定相続人の数})$

例えば、相続人が1人の場合は、3,600万円以下であれば相続税がかかりません。

●相続税

相続財産から上記基礎控除を差し引いて残った金額に対して下記表から算出できます。

○ 相続税の速算表

法定相続分に応ずる取得金額	税率	控除額
1,000万円以下	10%	-
1,000万円超から3,000万円以下	15%	50万円
3,000万円超から5,000万円以下	20%	200万円
5,000万円超から1億円以下	30%	700万円
1億円超から2億円以下	40%	1,700万円
2億円超から3億円以下	45%	2,700万円
3億円超から6億円以下	50%	4,200万円
6億円超	55%	7,200万円

●相続した土地・家屋(以下、物件とする)を売却の場合

相続した物件を売却した場合不動産譲渡税が課せられます。

譲渡所得税 所有期間5年以下の場合譲渡所得に対して約40%

所有期間5年以上の場合譲渡所得に対して約20%

所有期間10年以上の場合譲渡所得に対して約15%

●相続した空き家を譲渡した場合の3000万円特別控除

相続人が、被相続人が1人で住んでいた建物及びその敷地を相続により取得し、その空き家を売却した場合、一定の要件を満たすときは、譲渡所得から最高3000万円まで控除できる制度です。

※要件

①その建物が、1981年（昭和56年）5月31日以前に建築されたものであること

②その建物が、区分所有建物（マンション等）でないこと

③被相続人が、相続開始の直前において、その建物に1人で住んでいたこと

④その家屋・敷地の売却時期が、相続開始があった日から3年を経過する日の属する年の12月31日までの間、かつ、制度の適用期間である2023年（令和5年）12月31日までの間であること。

⑤売却代金が1億円以下であること

⑥相続開始の時から売却時まで、事業の用、貸付けの用又は居住の用に供されていないこと。

⑦その建物が、売却時に耐震基準に適合していること。

※耐震リフォームや建物を解体する事により控除が受けれます。

その他要件はございますが注意事項は上記となります。

◆相続についてアドバイス◆

相続には思っているより労力と時間を要します。

その為最近よく耳にする「終活」を検討いただく事が良い方法とも言えます。

特に不動産は価格も決まっておらず現金化するにも時間もかかります。

その為に遺言書の作成(公正証書での作成をお勧めします)や不動産の現金化
リースバック(自宅を売ったあとも住める)を活用する事により相続対策にも
なります。

今後の為にもご相談だけでも構いませんのでご連絡下さい。

お客様にあったプランをご提案させていただきます。