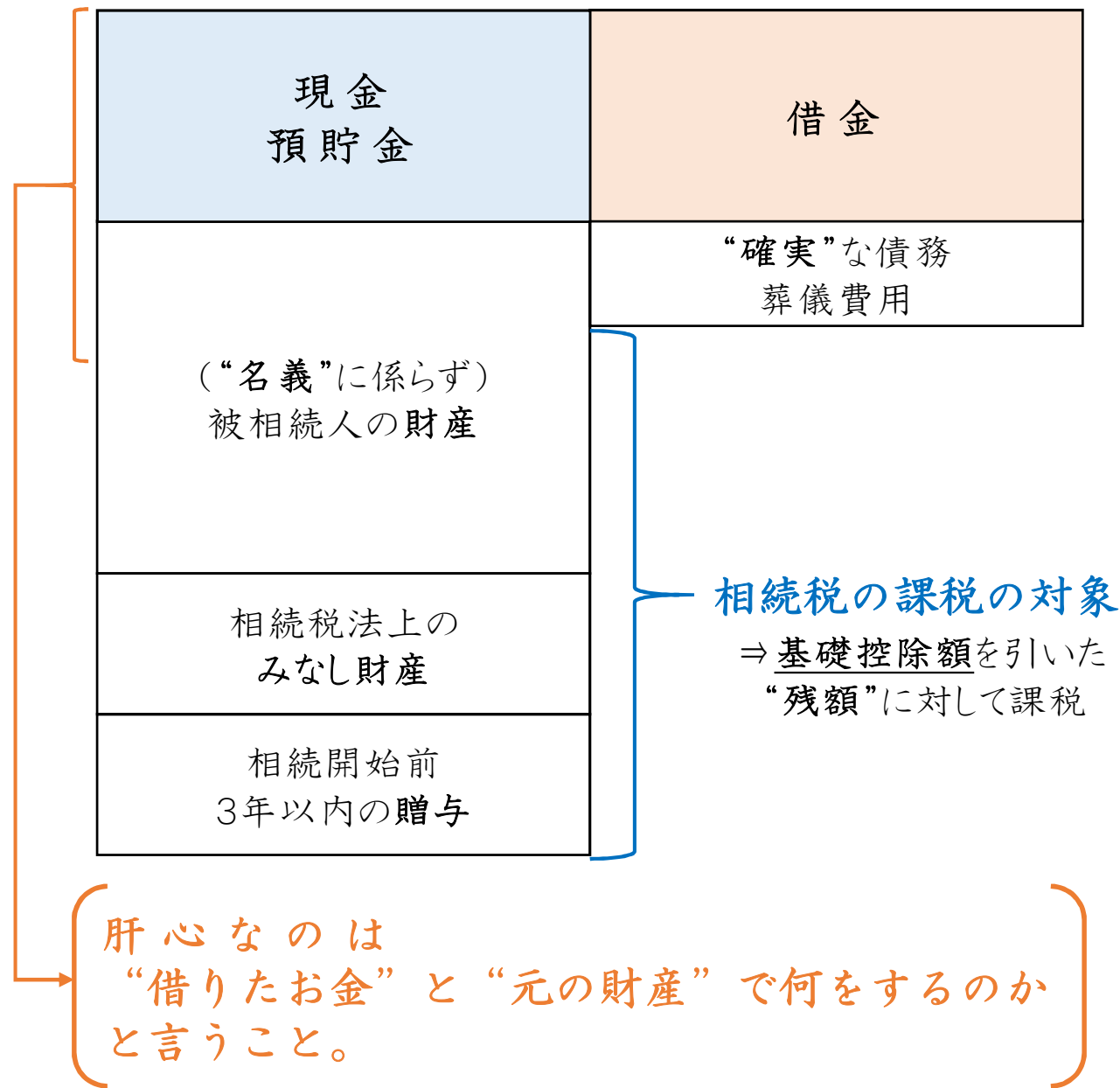


# 借金をしても相続税は安くなりません

故人（「被相続人」といいます）の財産から、債務と基礎控除額を控除した“残額”に対して、相続税が課されます。

借金をするだけなら、現金・預貯金が“同じ額”増えるだけなので、相続税額は**変わりありません**。



- （例）相続対策として3億の借金でマンションを建てた場合（全て仮定）
- 仮定1：課税標準（≡相続税の課税の対象）5億円
  - 仮定2：敷地の評価額1億5千万円、借地権割合60%  
（敷地以外の元の財産：3億5千万円）
  - 仮定3：相続時点のマンションの固定資産税評価額※1 9千万円
  - 仮定4：入居割合85%（一括借り上げではない）
  - 仮定5：相続人は配偶者1名，子2名

※1：“固定資産税評価額”は市町村が決定し、構造・用途や築年数によって変わります。

## 対策前

- ①課税標準：5億円
- ②基礎控除：3,000万円+600万円×相続人の数3名=4,800万円
- ③相続税額：1億3,110万円（配偶者軽減前）

## 対策後

- ①課税標準：3億5千万円+建物9千万円×(1-30%×85%) + 敷地 1億5千万円×(1-30%×60%×85%)  
- 借入3億円=2億1,430万円
- ②基礎控除：3,000万円+600万円×相続人の数3名=4,800万円
- ③相続税額：3,802万円（配偶者軽減前）

（配偶者軽減前）相続税の減税“効果”：1億3,110万円-3,802万円=9,308万円  
但し、次のイとロの差額が、“効果”より大きくなると**意味がありません**。

イ：受取家賃の総額

ロ：建築費+維持費総額（修繕代，管理費，支払利息，固都税，所得税）+取壊し代（原状回復費）