

税務相談室

オーナーが認知症になったとき(贈与税の話)

オーナーは死ぬまで現役だが、財産を抱えたまま認知症になる危険性もある。今回は、そんな状況の中でご主人に代わってマンションを処分した奥さんに、贈与税の問題が浮上した話だ。

◆財産を処分できない！

奥さんがマンションの売却を決意したとき、ご主人は人前で署名することすらできない状況だったので、奥さんがご主人に代わってこれに対処することになった。但し、奥さんはそのままでは売主になれないので、売買に先だって、ご主人から贈与を受け、この売却予定物件の名義人(所有者)になっていた。

この話を顧問の税理士にしたところ「こんでもない贈与税がかかりますよ。」と言われて、相談室の門をたたいた。

◆登記簿を見れば贈与

不動産登記簿を見る限り「奥さんは贈与により権利を取得した。」と記録されているので、税務署として

税理士
坂西 史也



ハッピーハウス税務相談室
電話 092(915)7030

はこれを本人に確認しなければならぬ。そこで、相談室は次の二点を手当して、あとは当局の出方を待つことにした。

- ①マンションの売却については、ご主人の名前で申告すること。
- ②その売却代金はすべてご主人の預金口座に入金し、お二人の生活費はそこから引き出すこと。

◆税務署から「お尋ね」が！

確定申告のシーズンが過ぎると、税務署からオーナー宅に「お尋ね」が届いた。贈与があったにもかかわらず申告していないのはなぜなのか？というものであった。質問があることは予測していたので、シナリオに沿って回答したところ、何の「沙汰」もなかった。

もし、奥さんが売却代金を自分のものとして申告し、自分の口座に残したままであったら、おそらく、贈与税の課税は避けられなかったのかなかと思う。



日本史上初のマイナス金利発動！

～未知の領域に踏み込んだ金融政策の影響～

今年一月二十九日に日銀がマイナス金利導入を公表してから二ヶ月余りが経過しました。この政策が、実体経済にどんな影響をおよぼすのか？生活には？貸貸経営には？というんな疑問が多いかと思えます。そこで今回は、マイナス金利導入の効果を見ていきたいと思います。



1級ファイナンシャル
プランニング技能士
土井 健司さん

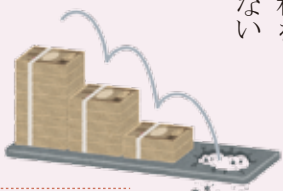
まず「マイナス金利」とはそもそも何でしょうか？

マイナス金利とは、分かりやすく言うと、「民間銀行が日銀にお金を預けているのに利息はもらえず、代わりに手数料を渡さなければならない状態」です。

私たちが考えると、銀行にお金を預けているのに何故か利息が付かず、手数料を取られマイナスになる状況です。

こんな状況なら当然、民間銀行は「日本銀行に預けているくらいなら、金利を下げてでも融資をしたり、自社で運用をしたりする方がいい」という判断になりますよね。

これが市場にお金を流すことで活性化させる「マイナス金利政策」なんです。



真つ先に影響が出ているのが、国債の利回り、銀行の預金金利、住宅ローン金利です。

中でも住宅ローン利率を下げる動きが注目を浴びている現状ですが、賃貸オーナー様にとっては「好機」とも言えます。なぜか？

それは、**アパートローンが住宅ローンに連動するケースが多い**からです。住宅ローンの影に隠れがちですが、アパートローンの借入金利も減少しています。

では、今回のマイナス金利で、賃貸マンションを建てるべきか？建て替えるべきか？ローンの借換えを行うべきか？

個別の事情は慎重に考慮すべきですが、答えはもちろん「YES」です。

ご相談は、最寄りのハッピーハウス店舗、または営業企画課までお気軽に。