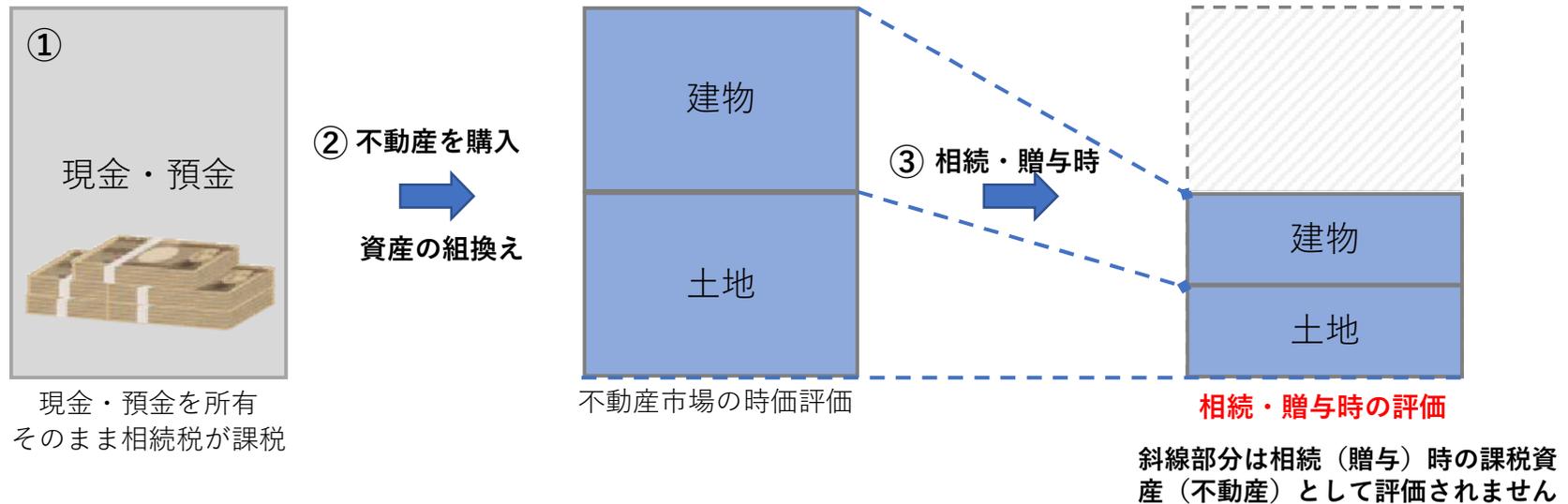


任意組成型（NK型） 相続税及び贈与税の節税の仕組み

NK型投資商品は、事業者（業務執行組合員）が現物不動産の登記名義人になりますが、税制上、投資家（事業者以外の組合員）は不動産の持分所有（不動産を所有）しているのと同じ扱いをされます。不動産が譲渡対象になるとなぜ相続（贈与）の節税対策になるのでしょうか？仕組みを見てみましょう。



① 相続（贈与）時に現金や預貯金の場合、そのまま譲渡額に合わせた税率で課税されます。そこで、②不動産を購入し資産の組換え（現金⇒不動産）を行います。

理由は、相続時等の不動産評価額の考え方は市場の評価ではなく、相続税等の課税の為に使用する国税庁が定めた土地価格（路線価格）と、固定資産評価額（各地方自治体が算定）により、実際の市場価格より低く評価されているからです。

例えば、収益性の高い市場価格5億円の賃貸用マンションが、課税対象の不動産評価額が半分以下の価格で評価され課税されることも当然あり得ます。勿論、不動産を売買市場に出したときはその時点での市場価格で評価されます。

- ※ 評価額はその物件により異なります。
- ※ 不動産は一定期間所有している必要があります。
- ※ 税制、その他の関係法令が変更になる場合があります。
- ※ 想定していた節税の効果が得られない場合があります。
- ※ 相続税その他税務に関する具体的な事案につきましては、税理士等の専門家にご相談ください。