



相続税納税のための土地売却

■相続税の大増税時代到来！

現在予定されている相続税改正の主な内容は①基礎控除額の縮減（現行の6割）②最高税率の引き上げ（50%⇒55%）です。資産家の皆様にとって基礎控除額の縮減はそっくりそのまま課税遺産総額の増加に繋がり、結果として相続税が増加します。これまでに万全の相続税対策を行ってきた方であっても、税制改正による相続税の増税分について再度対策を練り直す必要があります。

■相続税納税のための土地売却

相続税増税により、それまでの想定よりも多くの納税資金が必要となります。それら不足する納税資金を確保するために土地の売却を検討される方の増加が予想されます。

基本的に土地売却の際には譲渡所得にかかる所得税・住民税(以下「譲渡税」という)が課税されます。相続人からすると相続税のみではなく譲渡税も課税されることがありますので、事前に譲渡税についても計算をしておく必要があります。今回は譲渡税計算方法の概略をご紹介します、土地売却が相続開始の前か後かによってどのような差があるのかまとめました。

■通常（相続開始前）の譲渡税計算

譲渡税の基本的な計算方法は次の通りです。

○所得の計算方法

・収入金額△(取得費+譲渡費用) = 譲渡所得金額

○譲渡税の計算

・譲渡所得金額×税率(20%)※1 = 所得税・住民税

○(例) 土地を1億円で売却した場合の譲渡税

①収入金額	1億円
②取得費500万、譲渡費用500万	1000万円
③譲渡税(税率20%) / (①-②) × 20%	1800万円
現金手残額(①△②譲渡費用500万△③)	7700万円

■相続開始後の譲渡税計算

○取得費加算の特例とは

相続開始後に相続財産を譲渡した場合、上記の譲渡税計算において相続により支払った相続税の一部を取得費に加算できる**特例**があります。

相続した財産を相続開始後3年10月以内に譲渡した場合にのみ適用が可能な特例です。

①収入金額	1億円
②取得費500万、譲渡費用500万	1000万円
③取得費加算	5000万円
④譲渡税(税率20%) / (①-②-③) × 20%	800万円
現金手残額(①△②譲渡費用500万△④)	8700万円

■相続税額に与える影響

土地売却が相続開始の前か後かによって、相続財産計上額が変わり、相続税額も変わります。

○相続開始前に売却した場合…現金手残額で計上
相続開始前に土地を売却した場合

①相続財産：現金手残額	7700万円
②その他の財産	1億円
上記に係る相続税※2(①+②) × 25%	4425万円

○相続開始後に売却した場合…土地で計上

・相続税評価額が1億円(売価と同額)の場合

①相続財産：土地	1億円
②その他の財産	1億円
上記に係る相続税※2(①+②) × 25%	5000万円

■譲渡税と相続税のバランス

	相続前に売却	相続後に売却
譲渡税	1800万円	800万円
相続税	4425万円	5000万円
合計	6225万円	5800万円

上記の通り、相続開始の前後どちらで売却するか判断は相続税評価額や売価がいくらになるのか等を総合的に判断する必要があります。ケースによっては相続開始前に売却した方が有利となる場合もあります。

■おわりに

相続税の納税資金を確保するために、相続した土地を相続開始から申告納税期限までの10カ月間で売却することは日程的に厳しいものです。



相続開始から売却までには遺産分割協議、土地測量や境界立会、土地の名義変更等があり、それぞれの工程をよほど計画的に実行していかなければ、売り急ぐことにも成りかねません。

そうならないためにも、相続税増税の税制改正を見越したうえで、納税資金確保のための土地売却を検討されている方は事前に十分な準備をしておくことをお勧めします。

(文責：関内事業部 大庭淳)

計算前提は次の通りです。

※1 長期(所有期間5年超) 所得税15%+住民税5%=20%

短期(所有期間5年未満) 所得税30%+住民税9%=39%

※2 基礎控除額を考慮せず、相続税実効税率を25%として計算。