

その納税プラン、有効ですか？

【物納用の土地？】

筆者が以前お会いしたある方のお話です。その方は不動産オーナーで、東京都心のオフィス街に賃貸オフィスビルを所有していました。年間の賃料収入は5,000万円ほどです。そのオフィスビルのほかに、郊外の幹線道路沿いに30㎡くらいの更地も持っていました。

その土地を何故所有しているのか尋ねてみると、「将来の自分の相続税の納税の時に、物納用として持っているんだよ」との返答でした。「面積は小さくても、幹線道路沿いだから路線価が高く、評価額は高くなるはずだ」とも。

【相続税の納税方法】

税金は「金銭一括納付」が原則です。ただし相続税に限っては、他の税目と異なり、資産課税であるという特殊性から、一括納付が困難な場合も考えられます。そのため、「延納」または「物納」による納税方法も認められています。「延納」とは分割して納税すること、「物納」とは金銭に代えて物で納税することです。延納も物納も一定の要件を満たす必要があります。

物納は「一括納付」も「延納」もできないときに初めて認められることとなります。いくら納税者が「物納をしたい」と希望しても、無条件で認められるわけでは無いのです。

【物納できる？】

さて、この不動産オーナーの相続では、物納が認められるのでしょうか？

結論から言いますと、まず物納は認められないでしょう。

このケースでは、まずは金銭で納付ができる相続税額については、金銭で納付し、それを超えて金銭での納付が困難な部分については、延納で納付すべき、と考えられるでしょう。

なぜなら税務署は「たとえ金銭一括納付ができなかったとしても年間5,000万円も賃料収入があるのなら、分割して納税することは可能だろう」と考えるためです。

せっかく物納用に保有していた土地は、物納できずに相続人がそのまま引き継ぐことになります。

【とるべき対策】

この不動産オーナーは、どうすべきだったのでしょうか？

物納用にと考えていた土地は、面積が30㎡程度と小さいために売却先の候補は隣地所有者にほぼ限られるでしょう。また、面積が小さいために満足な建物を建てることもできないため、売却価額もかなり低くなってしまうと推測されます。

その土地に対する相続税、固定資産税などの維持コスト、将来の有効活用の可能性を鑑みて、たとえ損をしてでも、生前に売却してしまうのが得策であったと考えられます。

平成のバブル崩壊直後など、かつては物納が有効な時代もありました。しかし最近では、物

納の件数自体がかなり少なくなっています。実際、国税庁発表（令和2年6月時点）による相続税の物納件数（物納が許可された件数）は平成11年には4,713件だったのに対し、直近の平成30年では47件でした。約20年で100分の1になり、年を追うごとに件数は減り続けています。

【将来に備えて定期的な見直しを】

この不動産オーナーは、情報のアップデートができていなかったために、間違った相続税対策をしてしまっていました。この話は、筆者が税務に関わる前、別の業界にいた時代に知り合った方の話ですので、当時は何もアドバイスできませんでした。

相続税がいくらになるかも変化していきますので、定期的に計算してみることも大切です。

相続のあり方も年々変化していきます。朝日ビジネスコンサルティンググループでは、税理士に限らず、弁護士、司法書士、行政書士と相続に関するあらゆる分野で皆様のお手伝いができます。ぜひご相談ください。（文責：河野京美）

