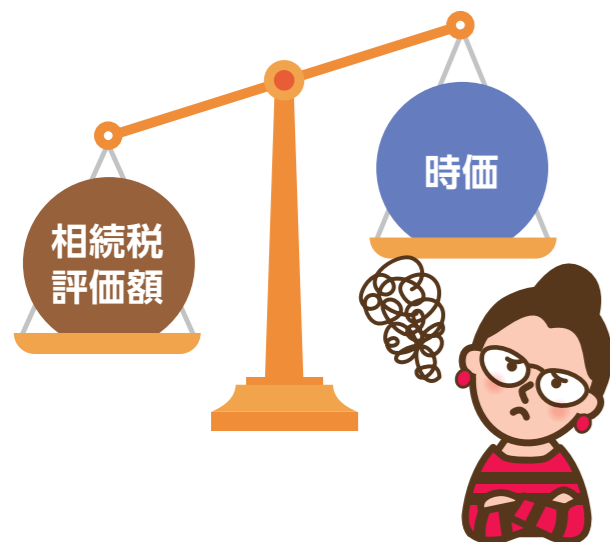


相談の背景 Background



相談者は、同族法人の社長。相続財産は、①自宅②同族法人に貸し付けている土地③少し離れた場所にある駐車場敷地の3つでした。

当初、①自宅②同族法人に貸し付けている土地は手放さず、③駐車場敷地を売却して納税する予定でした。

しかし、駐車場敷地の相続税評価額が約1億3,000万円だったのに対し、相談者が買取業者複数に査定してもらった結果、時価は約1億2,000万円と相続税評価額割れすると言われたとのこと。

売却すれば所得税等が課税され、税負担が重くなることから、物納を希望していました。

ただ相続税額は約9,000万円だったため、駐車場敷地全部を物納に充てると超過物納になってしまう問題がありました。

課題と問題点 Status & Problem

Problem

- 相続税評価額 > 時価
- 物納候補予定地の相続税評価額1億3,000万円に対し、相続税額約9,000万円

……課題 | 金銭納付と物納……どちらの選択が適切か

着眼点 Viewpoints

本当に実勢価格が相続税評価額を
下回っているのか

相談者による査定であったため、弊社でも改めて相続税評価額および時価を確認することに



超過物納とならない土地整備

相続税評価額に対して物納額が大幅に上回る状態を解消するために分筆を模索



対応策 Measures

1 相続税評価額の確認

相続財産を改めて調査し直し、財産評価を税理士と精査。仮に物納となった場合は超過物納となり、納税分のみを分筆して納めるよう指示が出る可能性があるため、分筆して残った土地も宅地として有効な数量を残せるのかを判断するため、財産評価を精査し、納税額の摺り合わせを行った。

2 売却価格の再調査

土地所有者の調査では売却価格が相続税評価割れをしていたが、本当に価格が上がらないのか弊社の取引先にも改めて査定を依頼した。

3 物納のための土地・書類の整備

本事例の駐車場敷地は手放すことが確定事項であるため、物納を前提として土地の整備を行った。境界確定や越境物に関する覚書等物納が可能なレベルの整備を行っておけば、売却に切り替わっても十分対応が可能であるため、上記、相続税評価額の確認や売却価格の再調査と同時並行で進めた。

4 「金銭納付を困難とする理由書」作成を検討

相談者・税理士とともに、物納の大前提である「金銭納付を困難とする理由書」の作成に向けて動き出すも、相談者の属性が法人社長および高収入のため、結果的に物納はできず、延納しかできないことが判明。

5 現金納付を再検討

弊社による売却価格再調査の結果、予想以上に時価が上がっていることが判明。相続税評価額に対し1.17倍の金額での売却が見込め、申告期限2か月前に急遽、物納から売却を経ての現金納付に切り替え、無事納税することができた。

本事例のポイント Point



POINT

金銭納付・物納・延納……全ての可能性を捨てることなく検討した結果、最適な判断ができることも

相続税評価額と時価の乖離が少ないときはとくに、金銭納付か物納かの判断が難しくなるものです。その場合は、どちらでも納税可能なように手続きを進め、納税時の状況や価値によって判断すると相談者の利益を最大限確保しやすくなります。

ひとこと
Message

金銭納付、物納のどちらを選択するにしても、土地の整備は早めに対処しておくほうが試算もし易くなります。

