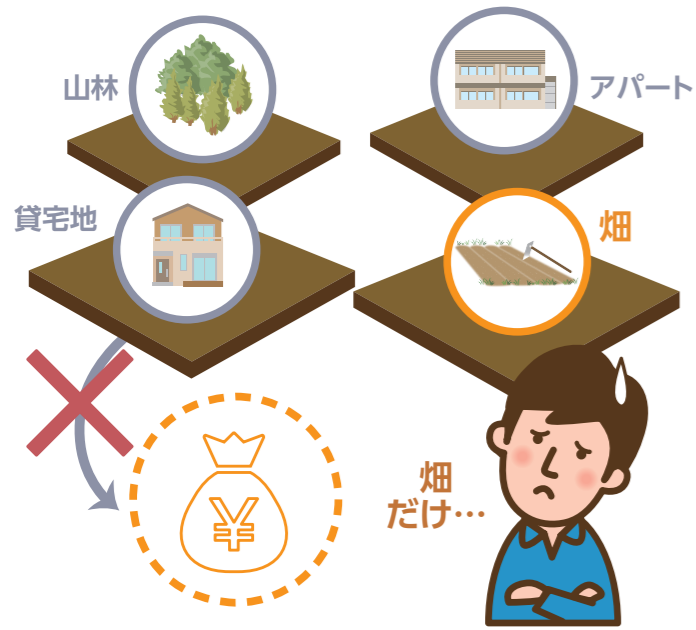




CASE 14 問題点の多い土地を分筆後に物納

相談の背景 Background



相談者である土地所有者は、相続により財産を取得しましたが納税資金がなく困っていました。

相続財産のほとんどが、山林や貸宅地、貸家建付地(アパート)、畑といった不動産。

このうち、すぐに現金化できるような不動産は畑しかなく、売却を試みたものの当該地が新幹線の線路の隣接地だったため振動や騒音がひどく、複数の不動産業者に査定してもらった結果、相続税財産評価額より低廉な金額でしか売却できないことがわかりました。

問題点 Problem

Status

- 納税資金不足
- 物納許可限度額超過
- 境界確認書が取れない



解決までの流れ How to

1. 物納を試みるも物納許可限度額を超過

換価すると評価額を大幅に下回ることから「物納」の申請を試みる。しかし、当該地の評価額が、物納許可限度額を超過してしまうことが発覚。



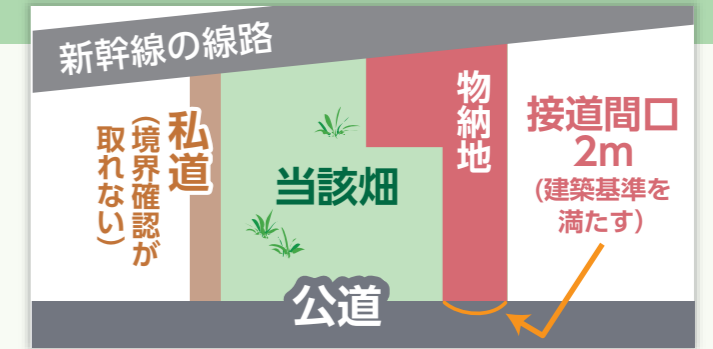
2. 分筆を試みるも境界確定できないことが発覚

分筆のため測量をすると、隣接の私道の共有者に実態不明の会社があり、境界立会いができず境界確認書を取り交わせないことが発覚。



3. 私道に接しないように分筆

私道の境界確認書が取れないことから、私道に接しないように分筆することに。なおかつ、物納後の残地も利用しやすい形状とし、できる限り単独で有効活用ができるように分筆ラインを検討し、決定。



4. 物納申請・許可

申請時に、税務当局の物納担当者から「建物が建築可能な土地なのか」の照会があり、建築可能である旨の調査報告書を提出し、許可申請を受けた。



● 相続税物納について

税金を、金銭以外のもので納入する方法のこと。税金は金銭で納付することが原則とされているが、相続税についてのみ、例外的に相続財産による物納が認められている。その際には、延納(納税の延期)によって金銭で納付することが困難である事由と、税務署長の許可が必要になる。

本事例のポイント Point



物納は相談者の利益と「その後の活用」を考えることが大切

相談者の財産を守るため、最低限の広さ、かつ、残地が最有効活用できる形状で物納ができました。残地は、畑としても継続利用できるため、非常に喜んでいただけました。



物納にあたっては、境界確定や分筆が必要になることも少なくありません。弊社は、様々な士業・専門家と連携して対応にあたり、相談者にとって最適な結果となる方法を検討し、ご提案させていただきます。

