

相続対策 ワンポイント・レッスン ～選択権は相続人にあります～ その12

シリーズで「相続対策 ワンポイント・レッスン」について、解説させていただいています。
第12回目のテーマは、「選択権は相続人にあります（貸宅地の物納）」について、解説します。

物納財産として一番よく知られているのが、不動産ですが、これにはいまだに「更地」でなければ物納ができないと考えられている方が多数おられます。

私が、なぜそう思われるのですかと、質問しますと、「相続財産のうち貸宅地と更地がある場合には、税務署から更地の物納を求められ、貸宅地の物納は認められないから」という答えが返ってきます。

確かに、「更地」の物納は納税者側からすると手続きが容易に行え、煩わしい処理や書類を提出する機会も少なく、収納する国側にとっても後々の処分も容易に行えますので比較的短期間で行われます。

しかし、もし、この考え方で先祖代々からの不動産を承継されているオーナー家族が不動産を相続する度に「更地」を物納していくとどうなるのでしょうか。最終的にはオーナーの手許には収益性の低い貸宅地等が残ることとなります。

物納財産の種類・順位について不動産は第一順位とされていますので、更地であろうと貸宅地であろうと第一順位の不動産の利用形態別の優先順位の定めはありませんので、一般的な物納適格要件に該当することとなれば貸宅地でも物納は可能です。

物納財産の選択権は、納税者にあるのであって、税務署は物納申請された財産が物納要件を満たすものか否かを判定するに過ぎません。

借地権控除方式によれば、借地権価額と貸宅地価額を合計すると更地評価額になり一見合理的にみえますが、この算式が成り立つのは借地権と貸宅地とを一緒に処分する場合に限られます。例えば、貸宅地だけを処分しようと思うと、ティーカップのお皿だけを取り出すようなもので、到底まとめた値段では処分できないのが通常です。

このような、不採算な貸宅地等がある場合には優先して物納財産とすることで、収益性の高いものを残すことが有効な物納対策と考えられます。

なお、複数ある貸宅地の物納の順番は、将来高い収益の見込めないものから申請し、高い収益の見込めるものを残すようにすることが得策といえます。

<物納の要件>

- ① 延納によっても金銭で納付することが困難な金額の範囲内であること（相令17）
- ② 申請財産が定められた種類の財産で申請順位によっていること（相法41⑤）
- ③ 申請書及び物納手続関係書類を期限までに提出すること（相法42①）
- ④ 物納適格財産であること（相法41②）

物納に充てることができる財産は、納付すべき相続税額の課税価格計算の基礎となった相続財産のうち、次に掲げる財産（相続財産により取得した財産を含みます。）で、次に掲げる順位によることとされています（相法41②、④、⑤）。

順位	物納に充てることができる財産の種類
第1順位	① 不動産、船舶、国債証券、地方債証券、上場株式等（特別の法律により法人の発行する債券及び出資証券を含み、短期社債等を除く。）
	② 不動産及び上場株式のうち物納劣後財産に該当するもの
第2順位	③ 非上場株式等（特別の法律により法人の発行する債券及び出資証券を含み、短期社債等を除く。）
	④ 非上場株式のうち物納劣後財産に該当するもの
第3順位	⑤ 動産

物納財産については、物納に充てることができない財産（管理処分不適格財産）と、他に物納適格財産がない場合に限り物納が認められる財産（物納劣後財産）が、定められていますが、多くの貸宅地はそのいずれにも該当しません。

そのため、不動産は物納に充てることができる財産の種類の中の第1順位であり、その利用区分による優先順位の定めはないことから、貸宅地の物納については、物納申請書及び物納手続関係書類を相続税の納期限までに提出すれば物納によって収納されます（相法42）。
(文責： 山本和義)