Point 5　相続対策三原則と相続三大トラブル、3つのS

ポイント

相続対策三原則とは、①円満な遺産分割、②円滑な納税、③適正な評価、をいいます。

贈与についてのコンサルティングを行う場合、まずこの相続対策三原則、そしてその原則に反した場合に生じる相続三大トラブル、つまり、①相続争い、②納税事故、③税務調査否認、があることを確認しましょう。

また、中でも一番重要なのは、円満な遺産分割のためには、3つのS、つまり①債務、②妻子の生活、③祭祀、というマイナスの負担から決めていくことです。

解　説

1　相続対策三原則

(1)　円満な遺産分割と相続争い

円満な遺産分割は、相続にとって第一に重要です。それは相続人同士が被相続人亡き後、家族を守り、家庭を発展させていくための基本になるからです。

また相続税では、遺産分割の確定を要件とする三大特例があります。

①　配偶者の税額軽減（相法19の2）

②　小規模宅地等の課税価格の特例（措法69の4）

③　相続税の延納、物納（相法38～48の3）

これらの特例は、少なくとも適用対象者の取得財産が確定していなければ、適用することはできません。

税務上も、円満な遺産分割が最重要課題なのです。

円満な遺産分割ができない場合、三大トラブルの一つ、相続争いに突入します。相続争いとなって未分割であっても、相続開始から10か月後の相続税の法定申告期限までには納税をしなければなりません。

納税の義務に追われ、親族間で反目しあうのでは、人生を誤ることになってしまいます。

(2)　円滑な納税と納税事故

相続税は、法定申告期限までに金銭で一時に納付するのが原則です（相法33）。

しかし現金がない場合で、要件に該当する場合には、①相続税の分割払である延納、②相続財産そのものでの納付となる物納が認められる場合があります（相法38～48の3）。

①　延　納

次の要件があり、延納期間及び財産内容により利子税がかかります。

㋐　相続税額が10万円を超えること。

㋑　金銭で納付することを困難とする事由があり、かつ、その納付を困難とする金額の範囲内であること。

㋒　延納税額及び利子税の額に相当する担保を提供すること（延納税額が100万円以下、かつ、延納期間が3年以下は提供不要。）。

㋓　延納申請期限＝法定申告期限までに、延納申請書・担保提供関係書類を税務署長に提出すること。

②　物　納

延納によっても金銭で納付することを困難とする事由がある場合には、納税者の申請により、次の要件の充足を前提に、その納付を困難とする金額を限度として相続財産による物納が認められています。

㋐　金銭で納付することを困難とする事由があり、かつ、その納付を困難とする金額の範囲内であること。

㋑　物納に充てることのできる財産は、日本国内の相続財産で、第1順位 不動産、船舶、国債証券、地方債証券、上場株式等、第2順位 非上場株式等、第3順位 動産の順位によること。

㋒　管理処分不適格財産に該当しないものであり、物納劣後財産に該当する場合には、他に物納に充てるべき適当な財産がないこと。

㋓　相続税の法定申告期限までに、物納申請書に物納手続関係書類を添付して税務署長に提出すること。

納税資金を調達できず、延納や物納も認められない場合は、滞納処分により差押えや換価請求を受けることになります（国税徴収法47以下）。

また、他の相続人に対して、連帯納付義務が課されます（相法34）。

さらに、高額な延滞税負担や、共同相続人への連帯納付義務を負わせる、納税事故となれば、その後の人生計画まで破綻するでしょう。

(3)　適正な評価と税務調査による否認

相続税の財産評価は、当然に、適正な評価額で行うべきで、過大評価による過大納税は、相続人のその後の生活を圧迫するものです。

また過小な評価により、その後税務調査により更正を受ける場合には、加算税や延滞税の予定しない罰金を受けることになります。

特に、安易な「節税」策により、税務調査で否認を受けて対抗できず、調査官の度重なる臨場調査や更正、修正申告により、加算税延滞税を課される場合は、相続人全員の負担となり、その後の親族間の信頼関係を損なうことにもなります。この税務調査による否認が、相続三大トラブルの三番目です。

2　3つのS

円満な遺産分割は、相続での最重要事項ですが、その分割方法のポイントは、まずマイナスの負担（3つのSである債務、妻子の生活、祭祀）のカバーから先に、次にプラスの財産を分けることです。

遺産分割というと、不動産や有価証券等、プラスの財産に目がいき

がちですが、どんな被相続人にもマイナスの財産＝承継すべき負担があります。

① 債務とは、借入れや未払金、葬儀費用等をいいます。

債務は、各相続人が法定相続分に応じて分割承継します（民899）から、債権者は相続人全員に対し償還を要求できるのです。

一方、金融機関等によっては、返済能力のない相続人への承継は承認しがたいため、相続人全員への承継ではなく、与信力（信用力、返済能力）のある相続人に特定した承継を要求してきます。その場合は、遺産分割や遺言によって与信力のある相続人をその債務の承継者として特定し、債権者と承継相続人、他の相続人の間で、免責的債務引受契約を締結することになります。特に借入金の承継は、あらかじめ金融機関等と協議の上、与信力のある相続人に特定しておくべきなのです。

② 妻子の生活とは、文字どおり、遺された配偶者や未成熟子等で相続財産で生活費や介護費としなければならない人の生活費です。

③ 祭祀とは、墓や仏壇を承継し、法事等を主宰することです。民法では祖先の祭祀を主宰すべき者が承継するとされ（民897）、日本の仏教では永代供養の承継者は一人とされているため、承継者の決定が求められます。

3つのSは、いずれも、相続人にとっては大変な負担であるにもかかわらず、相続税の申告では控除項目や非課税項目であるため、注目されず、それどころか、「借金があれば相続税が安くなる」等の誤ったアドバイスが行われたりしている項目です。

まずは、これらの負担者を定め、負担できるようにプラスの財産を充てます。その上で、プラスの財産が残れば、じっくり相談して分割する、という順序が大事なのです。

負担を誰が負うかを検討する中で、相続人同士の互いの生活事情を

理解し合い、支え合う気持ちが醸成され、それが円満な話合いに繋がります。

留意点

特に相続税がかかると思われる人が、上記の原則を踏まずに、むやみな贈与や遺言書の作成をすると、事故が起きがちとなります。

チェック事項	☑
1 贈与は相続の全体プランから。	☐
2 債務承継者の決定には実務上は債権者の同意が必要。	☐

Case48　高路線価地の不動産の贈与

活用事例

根本氏は、路線価の高い地域のタワーマンションを複数戸賃貸していました。ミニバブル後やリーマンショック後の株安・不動産安のデフレの時期に郊外遊休地等を処分して取得したものですから利回りは10％程度と高率です。相続税対策を考え、これを今のうちに子供達に贈与することにしました。ラウンジやゲストルーム、公開空地など共用部の充実したタワーマンションは、一般のマンションに比べて賃借人に喜ばれるため空室リスクが少ないので、受贈者にとって嬉しい財産です。タワーマンションの節税規制議論などを聞くと、ならば、今のうちに贈与してしまえば、将来の規制も受けないだろうという判断もありました。

活用の効果

1　高路線価地の相続税減額効果

高路線価地が相続税の軽減策として活用できるのは、①相続税評価額である建物の固定資産税評価、土地の路線価評価が実勢価格より大幅に低く、②借家権を控除した貸家や貸家建付地の評価が可能となり、さらに、③小規模宅地等特例を適用できれば、土地の課税価格について、貸付事業用宅地等該当なら200㎡まで5割減が可能となるからです。

例えば、土地2,000万円、建物3,000万円と契約書にある5,000万円のマンションを取得したとしましょう。

①　売買時価と相続税評価額の乖離

仮に土地の評価が路線価評価で1,600万円であり、建物の固定資

産税評価額が1,500万円、合計3,100万円であるとすると、取得価額に比し1,900万円の評価差額が生まれます。実際の売買価格と評価額からはさらに乖離があるのが実情です。

②　貸家とする場合の時価と評価額の乖離

貸家とした場合、例えば、借地権割合が7割だとすると、土地は貸家建付地1,264万円、建物は貸家として1,050万円、合計2,314万円となり、取得価額との差は2,686万円となります。

＜算　式＞

土地　1,600万円×（1－0.7×0.3）＝1,264万円
建物　1,500万円×（1－0.3）＝1,050万円
合計　1,264万円＋1,050万円＝2,314万円
差額　5,000万円－2,314万円＝2,686万円

③　小規模宅地等の課税価格の特例（措法69の4）

取得マンションが特定居住用宅地等該当で限度面積以下である場合は、宅地について、8割相当の1,280万円の減額、取得マンションが貸付事業用宅地等該当である場合は、632万円の減額となります。

この結果、土地の課税価格は特定居住用宅地等該当は320万円、建物と合計1,820万円となり、取得価額より3,180万円減額です。貸付事業用該当の場合は、土地632万円、建物1,050万円、合計1,682万円、取得価額より3,318万円減額です。

2　高路線価地を贈与した場合

1で掲げた土地建物を贈与するには、上記の①、②の評価後の価額での贈与となり、貸家敷地の場合は取得価額の半額以下での贈与が可能となります。それにより高収益貸付資産を贈与することができます。

また、例えば贈与者と生計を一にする子が贈与者の土地の上の家屋の贈与を受け居住用とした場合、上記③の特定居住用宅地等の特例の

適用を贈与者の自宅敷地の減額とダブルで受けることもできるでしょう。

既に、小規模宅地等特例適用可能宅地等を限度面積まで有している場合には、より将来性のある高路線価地の不動産を積極的に贈与することにより、相続税の軽減効果が得られることになります。

解　説

1　土地の実勢価格と相続税評価額

相続税・贈与税の課税価格は、相続税評価額である建物の固定資産税評価、土地の路線価評価により算定します。これらは、実勢価格より大幅に下がります。

	時　価		相続税評価額	
土地	公示価格 実勢時価	100	路線価による画地評価額	～80
建物	建築価格	100	固定資産税評価額	20～60

2　賃借権の減額

その不動産に借地借家法に基づく賃借権が設定されている場合は、賃借権の減額が行われます（相法23、評基通9・26・27・87・93）。

評価資産	評価方法	乗じる割合
貸　家	建物の自用家屋評価から借家権割合（0.3）控除	0.7
貸家建付地	土地の自用地評価額から借家権割合と借地権割合控除 自用地評価額×（1−借地権割合×借家権割合）×賃貸割合	借地権割合6割地域…0.82 借地権割合7割地域…0.79 借地権割合8割地域…0.76 借地権割合9割地域…0.73

3　小規模宅地等の課税価格の特例

個人が相続又は遺贈により取得した財産のうち、その相続の開始の直前において被相続人等の事業の用に供されていた宅地等又は被相続人等の居住の用に供されていた宅地等での選択した限度面積までの宅地についての部分については、特定居住用宅地等は330㎡まで8割、特定事業用宅地等は400㎡まで8割、貸付事業用宅地等は200㎡まで5割を減額することができるという特例です（措法69の4）（Case39参照）。

高路線価地ほど、少ない地積であっても郊外地より減額が大きくなるため、相続税減税効果が高いといえます。

つまり、10万円／㎡の土地330㎡の特定居住用宅地等の減額は2,640万円ですが、200万円／㎡の貸付事業用宅地等50㎡の減額は、3,950万円です。

＜算　式＞

戸建て等の場合　　10万円×330㎡×0.8＝2,640万円

都心マンションの場合　200万円×50㎡×0.79×0.5＝3,950万円

ただし、相続開始前3年以内に贈与により取得した宅地等や相続時精算課税に係る贈与により取得した宅地等については、相続税の課税対象となっても、この特例の適用を受けることはできません（相法19、措通69の4－1）。

小規模宅地等特例を有効に適用しようとする不動産の贈与については、相続税効果との検証を行うべきでしょう。

留意点

高路線価の土地や建築価格と評価額の差の大きな建物は、贈与するよりも、被相続人自身の資産として相続税の特例適用とした方が有利な場合があります。

チェック事項	☑
1　高路線価の土地は、実勢価格と相続税評価額の差が大きい。	□
2　贈与地は、小規模宅地等特例は使えない。	□

＜コラム：タワーマンション節税のゆくえ＞

土地建物の実勢価格と相続税評価額の乖離を利用したタワーマンション「節税」事件の典型として、平成23年7月1日の裁決での否認事例があります。

平成19年7月	父入院
翌8月	タワーマンション30階を2億9,300万円で購入
翌9月	父死亡、相続開始
平成20年2月	売却を業者に依頼
7月	相続税評価額5,802万円で相続税申告
同月	2億8,500万円で売却
（税務調査）	
平成22年4月	異議申立、棄却
7月	審査請求
平成23年7月	評価額を取得時の2億9,300万円とする裁決確定

父入院後あわてて購入、相続税申告期限まで待って売却など、その間、マンションは未利用、父は一度も訪問していない、など、ドタンバの「節税」対策です。

当初、所轄税務署では、被相続人には意思能力なく購入代金の相続人への贈与であり、購入したのは相続人だったとして否認しようとしていましたが、審判所段階で国税サイドの理由の差替えが行われ、父取得マンションの時価評価の問題として争われたものです。課税庁が相続開始前3年以内の贈与へと誘導しようとしたかもしれない現場事情が見て取れます。

Case57　同族会社への不動産の贈与

活用事例

米田氏は、自分の所有するAマンションを会社に贈与しようと考えました。しかし、個人が同族会社に不動産を贈与すると、原則としてその不動産の時価によるみなし譲渡課税を受けることになります。受ける同族会社は、不動産について登録免許税や不動産取得税を負担した上で、その受贈不動産の時価を受贈益として法人税の課税を受けます。また、贈与取得後3年間の株式評価の上で純資産価額の算定においては受贈不動産を時価で計上しなければなりません。

そこで米田氏は、譲渡課税を受けない建物だけ贈与し、土地は個人所有のまま土地賃貸借契約とすることで、土地の評価の減額と、建物の収益を同族法人に移転することにしました。もちろん法人税課税は受けますが、同族会社と個人との全体でのキャッシュアウトは売買より低廉です。

同族法人は借地権を有することになりますが、土地の無償返還の届出書を遅滞なく提出することで課税は行われず、かつ個人所有地の評価額は8割で評価されるメリットがあります。米田氏は、これらの実行前に同族法人株を子らに贈与するところから着手しました。

活用の効果

1　贈与者にみなし譲渡課税

個人が法人に不動産を贈与すると、原則としてその不動産の時価によるみなし譲渡課税を受けることになります。法人の受贈益課税と合わせて、ダブル課税になります。

解　説

贈与者にみなし譲渡課税

個人が法人に不動産を贈与すると、原則としてその不動産の時価によるみなし譲渡課税を受けることになります。時価が贈与資産の取得費を超える額について譲渡所得として課税を受けます。

この場合、時価については、次のように算定します。

① 土　地

その土地の相続税評価額を公示価格に比準させた価額

② 建物・構築物等

㋐ 事業用資産の場合　所得税確定申告での帳簿価額（未償却残高）

㋑ 非事業用資産の場合　取得価額を元に減価償却後の価額に0.9を乗じ、耐用年数を1.5倍の年数により定額法で減価償却した価額

留意点

不動産の贈与については、受贈法人に登録免許税・不動産取得税が課されます。こうした移転コストと、受贈資産時価の受贈益法人税課税と、個人の譲渡所得税・住民税課税との合計額によるコストパフォーマンスにより、計画の検証を行いましょう。

チェック事項	☑
1 法人への不動産贈与は株価への影響を検討する。	☐
2 株価が上昇する場合にはみなし贈与課税に注意する。	☐