

知って得する賃貸住宅経営

2009.9.1号

相続税 物納の現実

平成18年度税制改正において、物納制度について大幅な改正が行われました。あれから3年、物納の現実

★主な改正内容と申請数

当時の主な改正内容は次の通りです。

- ①物納に不適格な財産を明確にした。
- ②物納手続きを明確にした。
- ③物納申請の許可あるいは却下にかかる審査期間を法定化した。

それまで曖昧だった物納申請を明確化するとともに手続きに要する期間も原則3ヶ月以内と迅速化が計られました。

このように説明すると、物納が身近なものになったように思われる方も多いかと思います。しかし結果は全く逆の効果となっています。この改正は物納事務の迅速化による「国の事務負担の軽減」がその狙いであるためです。

平成17年	1,733件
平成18年	1,036件
平成19年	383件

これは税制改正をはさむ物納件数の申請数です。圧倒的に減少しています。

★物納審査

物納の明確化はすなわち厳格化となり、厳しいチェックが待ち構えています。物納申請者は金銭による納付や延納が本当にできないのか、相続財産だけではなく、物納申請者固有の預金残高や収入支出の状況といった「家計のキャッシュフロー」にまで詳細な説明を求めてきます。

「国の事務負担の軽減」が背景にあるとおり、国は物納を決して歓迎していません。むしろ煩わしいものとみているようです。したがって、いつでも誰にでもすぐに売却して現金化できるような財産でなければ物納を認めないような状況です。このため「物納＝国へ財産を売却する」といったイメージで物納をとらえるくらいの覚悟が必要です。

★引き取り額

それでは一般の売買のように、国と売買金額を交渉して少しでも高く買い取ってもらえるかというところではありません。相続税を計算する際に用いられた評価額で引き取られるのです。残念ながら交渉の余地はありません。

一般的に相続税の評価額は、相場などの時価よりも低く設定されます。なかなか買い手のつかない不動産を物納するのであれば別ですが、時価より低い金額で国へ引き取られるのは、少々解せない話です。しかし、物納にも魅力的な点はあります。逆に売却価額が低いような場合は物納が有利となります。また通常、財産を売却した場合には譲渡所得税が別途課税されますが、物納には譲渡所得税がかかりません。

このため、物納したほうが有利なのか、売却したほうが有利なのかは売却による税引き後の手取り金額と物納財産の評価額を比較して決定します。

ただし、物納は国との契約行為ではありません。物納できるかどうかは国の審査しだいです。前述の厳しいチェックをクリアして初めて物納できるのです。したがって、もし物納不適格とされた場合にはどうするかといったことも十分に検討する必要があります。場合によってはこれに備えて一時的に銀行から借入をする準備なども同時並行的に行う必要があります。

いずれにしても、時間の余裕を持って十分な準備を。

