

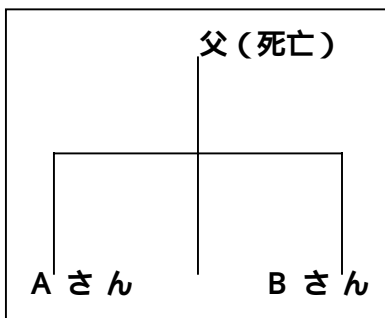
物納制度 (Vol.2)

。 . 概要

前回は、物納制度の基本的内容について述べてみましたが、今回は物納の第 2 回として応用テクニックをQ & Aの形式でみていきましょう。

「 . 物納Q & A

！ 共有名義の土地の物納



Q . 左図の様なケースで相続財産が、下記の様になってい
る場合、物納する方法はありますか？
相続財産・・・長男 (A)、土地 (共有)・金
融資産

次男 (B)、土地 (共有)

三男 (C)、土地 (共有)

A . 交換を利用すると、物納申請が可能となります。

上記のケースではAさんが物納を利用しようとしても、金融資産があるので、物納は適用できません。

また、Bさん、Cさんについては、物納申請したくても、土地はAさん、Bさん、Cさんの共有なので、共有者全員が物納申請しなければ、他に財産がないにもかかわらず、認められません。

このような場合は、Bさん、Cさんが他に土地を持っていればAさんの共有部分と交換をします。

そうすれば、土地はAさんの共有部分はなくなり、BさんとCさん 2 人の共有となりますので、Bさん、Cさん共に物納申請することができるようになります。

" 定期借地権を使った物納

Q . 500 坪の土地を持っていますが、将来 3 人の子供に、その土地の一部だけ物納や売却ができ、円満に分割する方法はあるでしょうか？

A . 土地をいくつかの区画に区分し、定期借地権分譲住宅用地にする事により、その区画ごとに、物納、売却、所有を選択する事ができます。

全体を共有相続した場合には、将来 1 人が売却したい時や、有効利用したい場合には、全員の合意が必要となり、もめるケースが相当あります。

その点、定期借地権は、その利用区分ごとに、区画登記できますし、又、担保に入っていないので、物納申請もできます。

相続人が多い場合には、相続分に応じて、分割もできます。

「小規模宅地等の評価の特例」と「物納」

Q . 相続税の「小規模宅地等の評価の特例」と「物納」を両方利用しようと思いますが、何か注意点がありますか？

A . 物納申請対象の土地以外の土地に対して「小規模宅地等の評価の特例」を適用します。

「小規模宅地等の評価の特例」とは事業用宅地又は、居住用宅地のうち一定の面積(200 ~ 400)の土地に対して 50% ~ 80% の評価減を適用するという、相続税対策上、非常に有効な手段の一つといえるでしょう。

相続した土地の内、1 単価の一番高い土地に適用するのが、最も効果のある方法といえます。

ただし、物納の場合、土地は評価減後の評価額で収納されますので、減額しない最も高い金額で収納される方が有利となります。

したがって、物納対象土地は評価の高いままとし、物納対象以外の土地に「小規模宅地等の評価の特例」を適用するのがよいでしょう。

\$ 超過物納

Q . 相続財産のうち、8000 万円の土地を物納申請しようと思います。税額は 7000 万円ですが、1000 万円分、分筆しても、利用価値がありません。この場合、物納申請はできるのでしょうか？

A . 物納申請はできます。

差額の 1000 万円については、国から返却されます。ただし、その 1000 万円については国への譲渡となり、譲渡所得として課税されます。

この場合の税率は、通常の譲渡の税率 26%（住民税を含む）が、20%（住民税を含む、4000 万円以下の部分）となります。

原則としては、税額を超過して物納する事（超過物納）は、認められていません。ただし、他に適当な財産がなく、その財産を物納する以外に、納付が困難と認められる場合には、超過物納が認められています。

% 物納の取下げ

Q . 物納申請していましたが、申請期間中に売却できて、金銭納付したいのですが、物納取下げは可能ですか？

A . 物納取下げは可能です。

手続きは簡単ですが、申請期限から納付日までの期間の延滞税がかかります。基本的には納税猶予の場合に準じて、年 7.3%の延滞税となります。

そこで、物納取下げと同時に延納の申請に変更する事ができます。

その場合には、延滞税が利子税となり、利率も年 2.0%（不動産割合 75%以上）で済む事になります。

物納を取り下げる事は簡単ですが、また物納に戻す事はできませんので、慎重な判断が必要となります。