



財産ドックでは、セミナーや個別相談を開催するだけでなく、大切なお客様に物心豊かな生活を送っていただけるよう、お役立ち情報をお届けしたいという思いから、この度、“ドック通信”を発行することとなりました。相続や遺言・不動産についての情報はもちろん、幅広い情報をお届けできたらと考えています。

今回は、「物納」についてです。相続税をおさめるかわりに国が土地を引き受ける物納はなかなかやれるものではないというのが一般的な認識ですが、本当のところはどうなのか？解説いたします。



国税は金銭で納付することが原則ですが、相続税に限り、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、その納付を困難とする金額を限度として一定の相続財産による物納が認められています。

■ 物納の要件

次の要件を全て満たしている場合に、物納の許可を受けることができます。

- (1) 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り、かつ、その納付を困難とする金額を限度としていること。
- (2) 物納申請財産は、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、次に掲げる財産および順位（1から5の順）で、その所在が日本国内にあること。

順位	物納に充てることのできる財産の種類
第1順位	①不動産、船舶、国債証券、地方債証券、上場株式等 ※1 ※1 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 ※2 ※2 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

- ▶ 平成29年度税制改正により、物納できる財産の順位と財産の範囲が変わり、〈第2順位であった社債及び株式等の有価証券のうち、金融商品取引所に上場されているもの等〉と〈物納ができなかった有価証券でも金融商品取引所に上場されているもの等〉は第1順位となりました。



■ 物納と不動産売却

相続税を支払うことが難しい場合、不動産を物納するか、それとも不動産を売却するか迷われる方がいらっしゃいます。それぞれのメリットは次のとおりです。

▼ 物納のメリット

不動産を売却する場合は譲渡所得税が課税されますが、物納であれば譲渡所得税が課税されません。また、不動産の買い手を見つけるのが難しい場合は物納の方が良いでしょう。また、不動産を売却する場合は仲介手数料として売買価格の3%を不動産会社に支払いますが、物納の場合 仲介手数料は発生しません。

▼ 不動産売却のメリット

物納する場合、不動産の価値は相続税評価額となります。不動産の売買価格が相続税評価額よりも高い場合は不動産を売却した方が良いでしょう。



● 物納は可能だが、相続発生前に準備が必要！

相続発生後に相続人が不動産を物納したいと思っても、借入の担保設定登記がされている・隣地との境界が明確になっていないなど、物納に不適合な財産となっていると物納ができません。特に、隣地との境界が明確になっていないと、その土地を自分で活用したり売却するにしても、必ずたちはだかつてくる問題です。土地の境界が明確になっていないまま相続によって所有者が増えていくとますます身動きがとれなくなるので、不動産を資産として遺す方には、少なくとも以下 2つをしておくことをおすすめします。

- ◎土地の境界を明確にする
- ◎どの資産を誰に相続させるか遺言書を遺す



相続に関してお悩みの方へ
個別相談のお申し込みは、
お電話 **052-882-0442** (平日9:00~16:00)
または メール doc@ha-net.co.jp まで
お気軽にご連絡ください。

