

「相続破産」と 「税務過誤」の 驚くべき落とし穴

江里口吉雄（相続支援ネット代表）

あなたにも
相続破産の可能性が!?

「相続破産」と聞くとバブル期の後、地価が下落していた平成4年ごろにタイムスリップしそうだ。しかし、地価が下げ止まり傾向になった現在では、まるで昔のおとぎ話にも聞こえてくる。

正しい投資のあり方として、「長期投資」を謳う月刊誌『インベストライフ』では、個人の経済的自立を目指すための情報をお届けしている。今回は、その経済的自立の一環として「相続時の問題」を考えてみたい。

相続破産という問題は、それなりの財産があるほんの一握りの人々に限定された問題と受け止められるかもしれないが、実はそうでもない。相続する財産が自宅と、ほどほどの金融資産がある場合には、相続破産はあり得るのが現実である。

先日あるセミナー会場で、相続破産状態で実際に自宅を手放したというAさんにお会いした。

Aさんは東京郊外の市街化区域と、市街化調整区域との周辺に土地を持つ農家の奥さんである。ご主人の資産総額は3億円ほどで、納税額は1億円超であった。子どものいないAさんは相続人1人ということで、相続税率が50%であった。土地は市街化区域の自宅200坪、市街化区域の貸家がある土地300坪、市街化区域の道路に接道しない土地300坪、市街化区域の崖地200坪、市街化調整区域の農地(田)などがあった。

相続後、Aさんは税金の一部を現金で納付したがとても足り

ない。そうなることやほり土地の物納となる。まさか自宅を物納するわけにもいかないので、市街化区域の道路に接道しない土地300坪を何とか物納できないかということで、担当の税理士が税務署へ掛け合った。すると税務署から「隣の土地が物納に出ているので、その土地と地続きになるため道路に接道しないという問題は解決するので物納できる」という回答があったようだ。ところが物納申請した後に出了結果が「物納不適合」であった。

**不動産事情に精通して
いない税理士には注意!**

これは、ただでさえ物納が増加しているということもあり、物納を避けたい財務局は道路に接道しないことを理由に却下したのである。

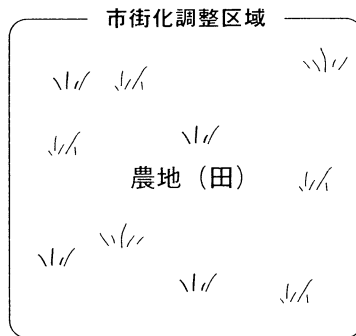
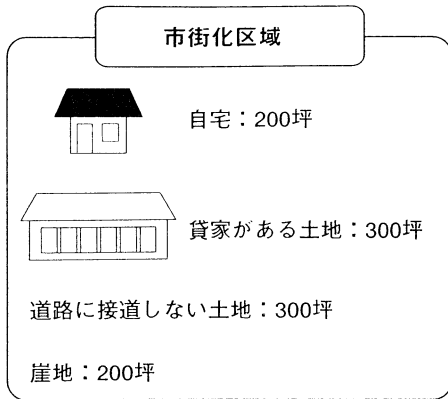
納税資金として不足した1億円近くの現金がない。貸家の300坪を物納すれば問題がないように見えるが、現実的には立

ち退き問題が難しく、苦渋の選択として自宅の200坪全部を売却した。それでも5000万円ほど足りないため、延納することになった。

自宅を売却したのにもかかわらず、まだ5000万円の不足。もはやこれが相続破産でなく何であろうか。最初から道路に接道しない土地が物納できないとわかっていれば、何とか貸家のある土地の一部の立ち退きを勧めて売却可能な状態にもっていったはずである。また、担当した税理士がそういった物納業務に不慣れであると同時に税務署もアテが外れてしまったわけである。とにかく税理士の不動産周辺の事情に無知であることには枚挙にいとまがない。こうなるとこれは一種の税務過誤ではないかと疑いたくなる。

自宅を売却したAさんは、その後自分の所有する貸家に移り住んだ。貸家は築40年ほど経過した老朽家屋で、面積も30㎡ほどの2K。風呂もなくトイレは

Aさんの事例



プロフィール●えりぐちよしお

1950年東京生まれ。東京農工大学農学部卒。20代はインド・ネパールを放浪後、ヒッピーとして晴耕雨読と瞑想の生活。30代は有機野菜の流通と環境問題に関与。40代はミサワホームに勤務し多くの地主の相続業務に従事。50代に相続FPとして独立。相続専門の雑誌執筆・講演多数。相続支援ネット代表。

(注1)市街化区域とは、すでに市街地を形成している区域であり、おおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を計るべき区域である。

(注2)市街化調整区域とは、市街化を抑制すべき区域であり、その区分および各区域の整備、開発または保全の方針を都市計画に定めることとされている。

(注3)相続税の分割払いのこと。

物納とは何か？

汲み取り。しかし、辛いなことに5軒ほどの貸家の家賃収入がある。Aさんは年金と家賃収入で何とか生計を立てているというのだが、固定資産税の支払いも滞納、もちろん相続税の延納の支払いなどできるわけがない。こんなAさんの生活ぶりをみると、れっきとした相続破産者と思えない。

さて、ここで物納とは何かと、ということをごとと検証してみる。相続が発生して10ヶ月以内に相続税がかかる相続人は申告をするわけだが、相続税の納税が現金納付で困難な場合には物納(相続税法41条、同42条、同43条)が認められている。物納できるものとして国債・地方債・不動産・船舶・社債・動産となるが、特に不動産が厄介だ。現実的に物納できる不動産は限定されており、これが実は大きな問題を起こしている。

不動産の物納条件は、ずばり「管理又は処分をするのに不適当であると認める財産(相続税42条2項)」に該当しない不動産であることが必要だ。ここでいう「管理処分不適当」とは何かというと、これは相続税法基本通達

42-2にて具体的に例示されており、代表的なものとしては、①担保物件、②係争中の財産、③共有財産、④譲渡制限財産となるが、さらに⑤売却のできる見込みがない不動産、⑥境界線が明確でない土地、となっている。

一般的に物納するときに一番の問題がこの⑥の境界確定の測量である。「納税は物納だ！」と目論んで、更地のまま長い間土地活用もしないでとっておいた駅前の一等地が、隣地との境界確認ができずに、物納ができなかった事例は多いようだ。

相続税と顧問税理士と相続人の関係

相続財産の大半を占める不動産について、担当した税理士の不動産の知識が欠如したまま土地の評価をすれば、当然高めのいわゆる無難な？評価になるのは明らかである。無難な(高め)評価×税率となって不当に高い相続税を納めたことになる。これでは相続人はたまったものではない。

医療過誤が社会問題になってインフォームド・コンセントが一般化してきた医療業界と違って、税理士業界では税務過誤がまだ問題にはなっていないよう

だ。なぜかといえは、相続人のほとんどが顧問税理士に申し訳ないと思ってしまうことだ。過大評価で相続税を払い過ぎたことは理解できたが、顧問税理士を裏切れない？と多くの相続人は思っている。とにかく税理士と相続人の関係は常識では理解できないことが多いものだ。今後は、相続問題のスペシャリストとして、税理士ではなく相続に特化した専門家の登場が期待されている。

相続問題でお困りの方へ

ファイナンシャル・プランナーの伊藤宏一、ファンドマネジャーの澤上篤人をはじめとする金融・経済のスペシャリストが編集委員を務める月刊誌『インベストライフ』では、平成18年1月から、相続セミナーを開始いたします。

●「相続破産」防止セミナー

日時：平成18年1月26日(木) 午後3時～5時

場所：(株)オフィスサンサーラ 会議室 東京都渋谷区渋谷2-16-5-11F

定員：30名 講師：江里口吉雄

※個別相談会も開催します

●ご購入、セミナーに関するお申し込み・お問い合わせは、

(株)オフィスサンサーラ『インベストライフ』出版部

TEL.03-5469-0177 FAX.03-5485-5664 E-mail: invest@sansara.co.jp