

Part.2

失敗の多い物納トラブル事例

物納では「良い土地しか取らない」という間違った認識が横行している。そのため、駅前の好立地を駐車場にするというもったいない土地活用をしているケースが多い。地主の常識をひっくり返すような物納事例を紹介する。

古賃家があつたにもかかわらず提案されず自宅を失う羽目に

田中さん（仮名）は夫を亡くし、悲しみもつかの間、相続税の納付に悩んでいた。東京都郊外の市街地に400m²の畠と古い貸家6棟を持つていたのだが、接道しておらず売れない土地だった。それにもかかわらず、路線価は高く付き、相続税は1億円

だつた。税理士に相談したところ、ちょうど接道している隣接地が物納に出るという状況だったので、一緒に物納してほしいと言われ、物納申請した。これで、ひと安心と落ち着いていたのだが、1年後財務局から却下されたという通知が入った。利子税を取ら

れるので、税理士は慌てて、自宅を売却することを提案。言われるがまま、田中さんは所有する6畠4畠半の古賃家に住むことになった。なんと風呂なしでトイレもなくみ取り式。悲惨な生活を送つて住むところを失つた田中さんは、税理士は立ち退きのことはわからない。そのため、提案しなかったようだ。税理士選び1つでこのようないい方に陥ってしまうので注意したい。

事前に測量を済ませ備えたが逆にコストが一重に掛かつた

宮本さん（仮名）は貸地40件ある大地主。父親も高齢になり、相続について考える時期にきていた。

そんなとき管理を頼んでいる管理会社から測量の提案を受けた。その管理会社は自身も地主で、相続時に苦労したことから、「物納する必要があるのならば、測量は相続が発生する前に済ませておいた方がよい」というアドバイスをし、土地家屋調査士を紹介し

てくれたのだ。そこで、測量を依頼して実施。父親はその2年後に亡くなつた。

貸地を物納用地として考えていたので、権利調整を専門業者に頼むことにした。ところが、専門業者が測量値を見た。なんと事前に行っていた測量法ではほとんど物納時に使用できないというのだ。宮本

いるという。「頼んだ税理士が何も分かっていなかつたのが悪い」と指摘するのは、相続支援ネット（東京都新宿区）の江里口吉雄代表。本来こういうケースで古賃家の入居者を立ち退きさせ、売却することが考えられた。ところが、担当した



プロの目

税理士だからといって安心できない



相続支援ネット
(東京都新宿区)
江里口吉雄代表

税理士の中には、税務当局に弱い人がいます。そのため、借地を物納することでさえ、あまり提案しません。また、建物は収納しないとか、もっとひどい話になると、物納は相続発生後3カ月以内に行わなくてはいけないといつて、物納用地があった地主に対して間違ったアドバイスをし、延納1億円を強いられた人もいます。こうした税理士だから安心というわけではなく、きちんと実績のある人かどうか見極めることが重要です。

PROFILE ●エリグチFP事務所代表。1950年東京生まれ。ミサワホーム勤務後、FP事務所を開業。多くの地主の相続コンサルタント業務を展開。相続FPを提唱している。

なぜ、専門家選びが重要なのか？

「士」がつく肩書きに注意が必要
必ずしも専門知識を持つていらない



▲権利調整ができる専門家の存在は有り難い

納税の専門家と言って、一般的な人がすぐに思い浮かべるのは、税理士だろう。だが、「税理士」という肩書きの人たちがどのような人たちであるのか知ることが重要だ。

というのも、今開業税理士は全国に約4万人いるのだが、同じ国家試験を受験して合格してきたわけではないことをご存知だろ

うか。税理士の4割は国税局OB。彼らは法人税、所得税を中心にしてきた。

うか。税理士の4割

は國税局OB。彼らは法人税、所得税を中心にしてきた。当然のことながら資産税についてはほとんど知識を持たない人が多いのだ。

ところが、そんな実態を知らない一般の人に対して「専門ではないのでわかりません」という税理

多くの地主が物納に対して間違った常識を持っている。その原因として、経験の少ない専門家が多いことが挙げられるだろう。つまり、誤った知識を教えていることがあるのだ。スムーズになにおかつできるだけ財産を減らさずに納税するためには専門家選びが重要。どのような基準で専門家を選べばよいのだろうか。

納税の専門家と言つて、一般的な人がすぐに思い浮かべるのは、税理士だろう。だが、「税理士」という肩書きの人たちがどのような人たちであるのか知ることが重要だ。

土地をどのように活用して、どこを物納していくかを考えていくことが必要。そのため、資産コンサルティング能力が求められる。

また、物納の現場で大変なのは、権利調整。手間がかかることで、税理士は面倒だからやりたがらない。だから、物納はなるべく提案しないという人もいるようだ。

税理士でも実績がある人は物納については、専門業者とパートナーシップを組んでおり、上手に提案している。こうした実態をよく把握することができた専門家選びに失敗しないコツだろう。

士はなかなかいない。だから、知識不足のために間違ったことを教えたり、十分なアドバイスをしないなどの問題が出てくるのだ。

さんは自分が頼んだ測量は何がダメだったのか分からなかつた。理由を専門業者に聞くと「きちんと物納目的で測量を依頼しましたか。測量にはいくつか目的があつて、前回頼まれたのは現況測量という

ことだつた。測量はやり直し。コストは二重に掛かることになってしまったのだ。

1億円の現預金があつたが、物納申請を認められる

川村さん（仮名）の実家は都内にビルを所有。昨年、父親が亡くなり、一人娘だった彼女がすべて財産を相続することになった。相続税財産は10億円で課税額は3億円だった。現預金として1億円あつたが、当然納税に充てないといけないと考えていた。

ところが、申告にあたり、専門家に相談したところ、「現預金は納付しなくとも大丈夫。」といふ説明をしたのだ。人生において重要な家を購入するといふ使途目的を明確にしたことによつて、税務署側も認めざるを得なかつたため、見事物納申請は認められたという。

Part.3

物納制度改正による波紋



今年度の税制改正では、物納制度改正が盛り込まれている。一見、規制緩和と思われがちであるが、実際は「こんなひどい法案が通ったら大変なことになる」と物納現場のプロ達からは問題視されている。改正で何が変わらるのだろうか。

適格財産枠拡大するも申請手続きがより厳しく

「今回の制度改正で今後、ますます事前準備が重要になつてくるでしょう」と言うのは、税理士であり、不動産鑑定士でもある森田税務会計事務所（東京都千代田区）の森田義男所長。

今回の制度改正の狙いは、大きく分けて次の2つが挙げられる。

1つは、迅速な手

続きにより、できるだけ申請額に近い額で回収したいという

こと。つまり、税収の損失を減らそうと

いうことだ。という

のも不動産の収納は特に長期間を要していいた。そのため、実勢価格が大きく下落した結果、国は申請

できず下落した価額

で売却となってしまうといふ状況なのだ。

もう1つは、多くある売却のできない不動産を減らすため、売却できにくい不動産の扱いについて、より厳しい条件を課す。

狙いを踏まえて今回の改正案のポイントを簡単にまとめると次の5つのようなことがいえる。

①これまで物納不適格財産

とみなされていた市街化調整区域内の土地などについて、物納適格財産がない場合に限り物納を認める。

②相続税の延納中の人が資

力の状況変化などにより延

納による納付が困難となつた場合には、申告期限から

10年以内に限り、延納税額を選択することができる。

③物納手続きの明確化。登記

事項証明書、要請により有価証券届出書などを提出する旨の確約書等一定の書類を定めるとともに、申請者はこれらの書類を物納申請時に提出する。

④提出された書類に不備があつたり、必要な書類の提出がなかつた場合、税務署長は申請者に補正または提出を請求することができる。

⑤(1)と(2)については、今回の税制改正で緩和された部分ではあるが、それ以上に(3)、(4)、(5)の新たな規制によつて、結果的にこの改正は非常に物納

プロの目

「みなし取り下げ」を規定から削除すべき



森田税務会計
事務所
(東京都千代田区)
森田義男所長

今年1月に閣議決定を経て発表された税制改正の要綱では、昨年の自民党税制改正大綱で2カ所あった「みなし取り下げ」規定のうち1カ所が「物納申請を却下する」に変更されました。この変更は喜ばしいことではあります。ただし、不備書類の補正は、税務署長の請求から20日以内（延長可）に行わなかった場合には、いまだに「物納を取り下げたものとみなす」とされたままであります。つまり、収納したくない土地の物納申請があった場合には、国税側は入手不能の書類の提出を要求すればよいわけで、これにより納税者が「みなし取り下げ」に追い込まれれば、泣き寝入りとなってしまいます。今後、この点においても「却下」に変更されるべきでしょう。

PROFILE ●1948年埼玉県生まれ。三井信託銀行に入行し、88年に独立。税務会計事務所を開設する。著書に「怒りの路線価物語」（ダイヤモンド社）などがある。

期限が明確化された結果 事前対策の重要度増す

①と②については、今回の法改正で緩和された部分ではあるが、それ以上に③、④、⑤の新たな規制によって、結果的にこの改正は非常に物納に対する厳しくなった。

具体的にどこが問題なのか見ていくことにしよう。

まず、物納申請時に測量図や境界確認書の提出が必要と

税制改正大綱「物納制度の改正」抜粋

なること。現行の制度では、相続税の納期限または納付すべき日までに、金銭納付困難な金額およびその事由等を記載した申請書の提出をしなければならなかつたが、測量図や境界確認書などの書類の提出期限は特に定めていなかつた。

ところが、今回のこの改正次に必要書類の補正などの請求があった場合には、その補元期限は最長で1年間(期限延長届の提出をする)に限定した。国税側から実施に困難を伴う請求がなされる場合も多い。それにもかかわらず、1年内に処理しろといふのは無理難題だ。

最後に不備書類の補正については「みなし取り上げ」さ



国土地所
(東京都葛飾区)
隈 祐二社長

☆延納中の物納の選択 ●相続税の延納中の者が、資力の状況の変化等により延納による納付が困難となった場合には、申告期限から10年以内に限り、物納を選択することができる。

●抵当権が設定されている不動産、境界が不明確な土地等の一定の財産を物納不適格財産として定め、その範囲の明確化を図る。●市街化調整区域内の土地、接道条件を充足していない土地として定め、その範囲の明確化を図る。

☆物納手続の明確化 ●物納財産を国が収納するために必要な書類として、物納財産の種類に応じ、登記事項証明書、測量図、境界確認書、要請により有価証券届出書等を提出する旨の確約書等一定の書類を定めるとともに、申請者はこれらの書類を物納申請時に提出する。●提出された物納手続に必要な書類に不備があった場合には税務署長はこれらの必要書類の補正、提出を申請者に請求することができる。この場合において、請求後20日以内に物納手続に必要な書類について補正、提出されなかった場合には物納申請を取り下げたものとみなす。●税務署長は1年以内の期限を定めて、廃材の撤去その他の物納財産を収納するために必要な措置を講ずべきことを申請者に請求することができる。この場合において、期限内に当該措置がされなかった場合には物納申請を却下する。

プロの目 選択が難しい時代が到来

今回の改正により、相続対策は物納するにしろ、売るにしろ相続前に納税予定財産について確定測量を実施することが重要になってきました。ただし、事前に言えば安心というわけでもありません。弊社が昨年受けた地主さんは測量が終わっ5年前に、確定測量を実施されていましたが、その後道路等に関する条例の改正により、道路後退部分の見直しが発生し再測量の必要性がでてきました。物納に関しては関連法規との関係もあり、特に今回の改正において期限が明確になったことでより扱いが難しくなるでしょう。

PROFILE ●1962年福岡県生まれ。相続、物納コンサルティング会社に勤務後、独立し、大地主の資産承継対策を中心に事業を展開。事業再生委員会も務める。

「物納すれば何とかなる」という発想が通用しなくなる中で、相続はまだ先と考えず、大事な家の資産を守る対策を事前に行うべきだろう。

さらに、「よく税務署員が口にする『とにかく財務局がダメ』といっている」というのは、財務局が財務省の理財局の管轄下にあって、国税庁とは命令系統がまったく別の組織だからです」と森田税務会計事務所の森田義男所長は語る。

財務局の判断基準は相続税法や基本通達ではなく、収納後の国有財産をどう管理・運用・処分すべきかを定めた国有財産法なのだという。そのため、収納審査の現場が混乱しているのだ。さらに財務局担当は不動産を知らないため、補充が1日では終わらない。何度も追加補正の連絡が入るため、納税者側の精神的負担は大きいのだ。

が施行されると、こうした書類関係は数カ月程度の期間ではほとんど入手できないので、事実上、相続開始までに、これらを準備していいない土地の物納はあきらめた方がよいということを示している。

結局、今回の制度改正により、あいまいだった納付期限が明確化され、しかも非常に厳しい条件の中で準備しなくてはいけなくなった。

つまり、物納を考えている地主にとって、今後ますます事前対策の重要度は高くなるのだ。

一般に納税者側が接するのとみなされれば、異議申し立てができなくなるのは問題だ。が自らの意志で物納をやめたとき、税務署では受理されても、数年後、財務局でやり直しを求められることがある。なぜかというと、財務局の担当者は税務署が審査した後に渡された書類を長い間手をつけずそのままにしているケースがあるからだ。

さらに、「よく税務署員が口にする『とにかく財務局がダメ』といっている」というのは、財務局が財務省の理財局の管轄下にあって、国税庁とは命令系統がまったく別の組織だからです」と森田税務会計事務所の森田義男所長は語る。

コラム

税務署では通つても
財務局で却下される