

新春特別企画 物納制度改正セッション

今年度の税制改正の大綱が発表された。その中で意外に注目されていないのが、物納に関する改正法案。大半の人の認識としては物納制度が規制緩和され、メリットが大きいというものだが、実は物納現場の第一線で活躍している専門家からは、「こんなひどい法案が通ったら大変なことになる」と問題視されている。今回はこうした相続、とりわけ物納分野に強みを持つ専門家5名による「物納制度改正セッション」の模様をレポートする。

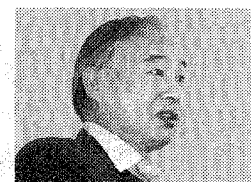
参加者

森田 義男税理士
国土地所 限 祐二 社長
ジーワイアセットコンサルティング
アシスト・ワン 吉川 弦一 社長
相続支援ネット本部 浅井 廣 社長
江里口 吉雄代表

申請時に必要な全書類提出 期間も最長1年以内に

江里口 今回は、平成18年度の税制改正の中で、特に物納制度の改正をテーマに話し合いを進めていきたいと思っています。相続・物納の分野で活躍されている皆さんにお集まりいただきましたが、まず座長でもある森田義男税理士は、今回の法案に対してどのような考えをお持ちですか。

森田 一言でいえば、大変な改正案です。本題に入る前にまず、今回の改正法案のポイントを簡単にまとめると次の5つのようなことが言えると思います。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、接道条件を充足していない土地などについて、物納適格財産がない場合に限り物納を認めるということ。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った場合には、申告期限から10年以内に限り、延納税額からその納期限の到来した分納税額を控除した残額を限度として物納を選択することができるとの制度を創設。以上の2つについては、今回の法案で緩和された部分です。



森田義男税理士
1948年埼玉県生まれ。税理士であり、不動産鑑定士でもある。三井信託銀行に入行。88年に独立し、森田税務会計事務所開設。著書に「怒りの路線価物語」(ダイヤモンド社)など。

物納手続きがより困難に 矛盾だらけの新税制法案



4 物納現場で活躍する専門家の鋭い意見が交わされた

が規制緩和されるという面だけを誇張して記事掲載していました。しかし、実はそんな単純な問題ではありません。

森田 その通りです。注意しなくてはならないのは、③物納手続きの明確化です。発表された大綱には、「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」と明記されています。さらに、④提出された書類に不備があったり、必要な書類の提出がなかった場合、税務署長は申請者に補正又は提出を請求することができると。この請求後、20日以内に物納申請に必要な書類について補正又は提出されなかった場合、物納申請を取り下げたものとみなすのです。同様に⑤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ることができなかつた場合、物納申請を取り下げたものとみなす。

吉川 何も知らない税理士は、簡単になったかと思っています。ところが物納の現場で働く者にとっては、物納申請時にこの大綱に書かれている全書類の提出や、20日以内に間に合わせないと取り下げられるなんて、信じられない。本当にひどい話です。

浅井 これまで、物納といえば、申請時に必要な書類は申請書の1枚だけで、あとの書類については期間が



限祐二社長
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。事業再生委員会委員も務める。

定まっていなかったわけですが、だいたい案件にもよりますが、3〜5年はかけて物納手続きに必要な書類が揃います。それが今回こんなふうに限定され、なおかつ短い期間で設定されると、多くの物納手続きが不可能に近くなるでしょう。

森田 先日、国税庁OBの方とお会いしたのですが、今回の大綱に対しては、「国税庁はやり過ぎだ。この内容では、国税庁の力が強すぎてお代官様になってしまふ」と言っていました。私が個人的に最も恐れているのは、異議申し立てができなくなるということです。一定期間を過ぎると物納を取り下げたものとみなす」という規定になるからです。



浅井廣社長
1953年宮城県生まれ。会計事務所・ミサワホーム・相続コンサルティング会社などを経験し、物納の成9年に独立。権利調整や物納のための実務支援に強み。

異議申し立てのプレッシャーから解放された役所がますます恣意的な取り扱いを行うことを恐れるのです。

限 財務局側とすれば、これまであまりない部分が多かった物納制度に關して、もう少し内容を明確化してスムーズに納付手続きができるようにしたいというのが狙いでしょう。

森田 本来、物納制度を改正するのであれば、もっと根本的なことから考え直す必要があるのです。なぜ物納する必要があるのでしょうか。国が定める路線価が実勢価格よりも高いからです。つまり、きちんと国が相続財産の評価を実施すれば、何も

物納しなくても、不動産を売却して現金で納付します。しかし、一昔前は実勢価格の半値だった路線価が今では2倍になっている土地なんてざらです。こうした評価の見直しが必要だと思っています。

対策が相続発生後では手遅れ 早期に準備を進める必要あり

森田 これまで多くの地主、家主の方々が相続税は物納でなんとかすべいいと考えてきましたが、この法



吉川弦一社長
1949年東京都生まれ。相続、物納コンサルティング会社に勤務後、区画整理事業専門コンサルティング勤務を経て、独立。相続コンサルティングの講師も務める。

案が通ったら、今後通用しなくなり

限 物納制度が変わると、遺産分割についても支障が出てきます。物納予定財産を相続した人が分割協議後に実は物納申請できなかったということになると、遺産分割協議はやり直しがききませんから、大変な問題になるでしょう。

森田 つまり、相続が発生してからでは手遅れになります。相続発生前から準備していく必要性が従来以上に増していくでしょう。

吉川 不動産には良い財産と悪い財産があります。悪い財産は物納すればなんとかなるという考えが一般的でしたが、今後この物納申請期間が最長1年となると間に合わなくなる可能性も出てきます。

江里口 税理士も同様のことが言えると思います。いずれにしても、この法案が通ったら、物納対策ががぜん脚光を浴びるでしょう。まさに「物納神話崩壊」です。地主、家主の方々は経験豊富な専門家に依頼し、早期対策が重要になってきます。