

## 『地主の相続対策(3)』

### (1) 相続発生後の納税資金の作り方

相続発生後に相続人が一番頭を悩ます問題は、相続税の納税資金の作り方です。相続税の納付は、現金納付が原則です。現金納付が困難な場合は、延納さらには、物納という方法もあります。物納は申請すれば認められるのではなく、色々な要件があり、それらの要件をすべてクリアしなければ、物納が認められません。物理的にも時間がかかりますし、精神的にも負担がかかります。納付の手だてがない場合の最終手段です。

相続人の手元資金が不足している場合には、相続物件を同族法人に売却し、その譲渡資金で納税する方法があります。こうするには、同族法人に相続物件を買い取る資金力がなければ、この対策は実行出来ません。

相続税対策に備えて、法人を設立しておき、その法人に資金がプールできるような方法を考えてみましょう。

### (2) 法人の収益性を高くして、資金余力をつける方法

- ① 個人所有の土地に建築してある、収益性の良い賃貸物件の建物だけを法人へ売却する。無償返還の届出を提出し、通常的地代を授受。
- ② 無償返還の届出を提出し、個人の土地の上に法人名義で収益物件を建築し、通常的地代を授受。

#### 〔相続時〕

相続時に法人が法人建物の敷地を買い取る資金があれば、相続税を負担する相続人がその納税資金に応じて遺産を分割します。

#### 〔相続後〕

売却予定の遺産を相続した相続人は、同族法人にその敷地を譲渡します。その土地について無償返還の届出が提出されているので、譲渡価額は更地としての時価になります。

相続人はこの譲渡代金で相続税を納付します。

#### 〔取得費加算の特例〕

相続税の課税対象となる相続財産を、相続税の申告期限から3年以内に譲渡した場合は、次の金額を、その譲渡した資産の取得費に加算して譲渡所得を計算する特例があります。

この特例を利用することによって、期間内であれば、無税もしくは、少ない譲渡所得税で土地を同族法人へ移転することが出来ます。

その者の納付すべき相続税額	×	相続によって取得した土地等で相続税の課税価格に算入された価格の合計額
その者の相続税の課税価格(債務控除前)		