



相続税対策ビジネスの視点(4)...相続での土地売却支援

不動産売却理由として「相続」

これは3つに分かれます。

「相続税の納税資金」

相続税の納税資金としての処分です。物納は手続き面と条件面から厳しくなっています。売却による相続税納税を前提としなくてはなりません。

「遺産分割のための売却」

子が3人で不動産が一つなら、売却し現金で分けるのは、わかりやすい手法です。これで兄弟喧嘩がなくなることもあります。

「単なる不動産現金化」

平時に土地処分すると「売り家と唐様で書く三代目」です。

「あその息子は土地売ってしもうた」「田分け者」とご近所や親戚から陰で嘲笑されます。

相続での売却に限り「大変ね。かわいそうに」と同情されます。一見相続での土地売却のようで、実は単なる売却現金化です。

この時勢は現金がほしいものです。例えば自宅新築資金や教育資金。ご近所の目を気にせず売却できるのは相続の後だけなのです。相続手続きに目処がついた頃にそろりと売却されます。

相続時に売却される土地

地主さんの相続で動く土地は魅力的な土地です。マンション用地や戸建て分譲適地の、更地駐車場や市街地農地も多いようです。それは「あの土地は相続のために更地で残しておけ」と手をつけなかった土地がこの時

に動くからです。

相続土地処分案件に出会えるのは普通は偶然です。ご当主の相続はどの家にも30年に一回しか起こらないのですから。

これら土地情報はどこにあるでしょうか。多くは遺産分割や相続税を受け持つ弁護士や税理士です。不動産業としてはそこから情報を得ないといけません。

しかし不動産建設業の立場でも地主さんへの相続税対策ビジネスとして財産管理をしていれば直に情報を得られます。

30人の地主さんの財産管理をしていれば、30年に一回でも、安定的に毎年のそのお手伝いができることとなります。

これが目先の売り上げ狙いの狩猟型ビジネスとの違いです。財産管理の視点に立つ農耕型不動産ビジネスの視点です。

税金ゼロで土地を売れます

「3年10ヶ月」。この意味をご存じなら相続関連でかなりビジネスをなさっている方です。

相続税申告期限10ヶ月と相続税取得費加算期限3年の合計です。例えば全財産が土地で相続税1億円なら、相続から3年10ヶ月は相続土地について売却益1億円まで譲渡税非課税です。趣旨は「相続税納税のため」ですが法的に制約はありません。

地主さんに「何月何日まで税金ゼロ」とアドバイスできます。

3年もすれば相続関係の処理

は終わっているでしょう。土地処分の必要はなくても「税金ゼロなら少し売って現金にしようか」との相続後の不動産現金化パターンへの後押しになります。

このニーズの狙いうち簡単です。3年程前の会計帳簿での交際費項目を見て香典の支出を確認すればいいのです。会計事務所なら相続税申告書をいつ提出したか。そこに「3年10ヶ月ってご存知ですか」とアドバイスをするだけです。

相続税取得費加算でビジネス

譲渡税非課税の制度であるこの「相続税取得費加算」は不動産コンサルに必須の制度です。応用もできます。

母の相続税納税資金のために子所有土地(子が父から既に相続した土地)を売却しても、それは母の相続財産ではないのでこの非課税制度は使えません。

母が元気なうちに母所有のどれかの土地と子所有の売却予定土地とで非課税「固定資産交換」をしておくのです。すると売却予定土地は母の土地となり、母の相続土地となりますから、譲渡税非課税になります。

交換時に仲介手数料はもらえなくとも「最後まで責任をもって面倒見てくれ」と言われ、最後にはビジネスになるでしょう。

ここまでやれば同業他社が付け入る余地は消えます。農耕型相続税対策ビジネスの発想です。



相続税の取得費加算...固定資産交換を事前に済ませ土地売却

相続税の申告期限から3年内に相続土地を売却した場合には譲渡益から土地について払った相続税額を引けます(相続税の取得費加算)。譲渡税の非課税枠があるともいえます。

Aさんの親は土地を数多く有しています。親が亡くなると相続税額は1億円です。この1億円をどのようにして払うのかと悩むところです。

そしてその相続税の納税資金について、親から相続する土地には一切手をつけず、Aさんがすでに有している土地(Aさん固有土地)を1億円で売却して相続税を支払うことに決めました。

これは譲渡税の非課税枠を考える極めて不利な選択です。

親の相続財産が土地だけとすれば取得費加算額つまり譲渡税の非課税枠は1億円あります。

ただしこの非課税枠を使えるのは相続税の対象となった土地、つまり親から相続した土地を売却する場合に限られます。

親の相続後に、Aさんが予定通りAさん固有土地を1億円で売却しても、それは相続財産を売却したわけではありませんから、非課税枠は使えません。そのため1億円の売却に対して譲渡税が課税されます。譲渡税の非課税枠を使いたいなら相続土地を売却しなくては行けないのです。

Aさん固有土地の売却でも非課税枠を使える方法があります。

相続の前に「固定資産の交換」をしておくのです。

固定資産の交換

所得税法に「固定資産の交換」の特例があります。

甲さんが有する1億円の土地と乙さんが有する1億円の土地との「交換契約」をしました。

これを税務ではどう考えるでしょうか。「甲さんは所有する土地を乙さんに1億円で売却しました。甲さんは乙さん所有の土地を1億円で買いました。」とふたつの取引に分けて考えます。そのために「交換契約」であっても「1億円で売却しました」として譲渡税が課税されるというのが原則なのです。

しかし所有期間制限その他の要件を満たせば、特別に「譲渡がなかったことにします」として譲渡税が課税されません。

「固定資産の交換」の特例です。

古くから所有する土地と土地との交換なら要件を満たすことが多いですし、そもそも要件を満たすような「交換契約」を行えばいいのです。

交換して取得費加算を使う

Aさん固有土地にこの「固定資産の交換」を使うのです。

親所有の土地から1億円の土地を選びます。その土地とAさん固有土地1億円との「交換契約」を実行するのです。親子間だからといって交換の特例が否認されることはありません。

要件を満たせば、譲渡税の課税なく「固定資産の交換」は問題なく完了します(不動産取得税・登録免許税は課税です)。

その後に親の相続が発生することになります。

交換契約により「Aさん固有土地」は相続時には「親所有の相続財産」になっています。そしてこの土地が相続税課税対象になります。その土地を売却した時には譲渡税の非課税枠を堂々と使うことができるのです。

こうして本来は譲渡税が課税される土地につき譲渡税の非課税枠が使えることになるのです。

交換に際しては親所有の土地に、ぴったり1億円(つまり同価値)の土地などないのが普通です。その時は分筆や共有持分で計算することで丁度1億円分の土地を決めればいいのです。

どんな場合で利用されるか

多いのは二次相続です。

父親相続時には、先祖代々の土地を配偶者と子とに分けて相続します。母親の相続(二次相続)の時にこの問題が生じます。

父親の相続の時には二次相続のことを考える余裕もなく分割してしまいます。そして、二次相続に際して、以前に子のAさんが父親から相続した土地がここでの「Aさん固有土地」です。

対処できるのは母親の相続前です。母親がしっかりしているうちに交換を済ませましょう。