

遺言相続セミナー・レジュメ

## 相続税の納税資金が不足する！

講 師：税理士・社会保険労務士・行政書士 安達 幸男

事務所：春日井市鳥居松町5丁目31番地 三原ビル6B

電話番号：0568-56-8877

## (目次)

### ○ はじめに

- 1 相続税の納税義務（連帯納付義務も含む）
- 2 即納できないときの納税の方法について考える（延納、物納、資産売却）
- 3 生前からどうしたらよいか？（小規模宅地の特例、マンション建設、節税対策など）

### ○ まとめ

#### ○はじめに

不動産を多数所有する地主の方は、一般的には財産に占める不動産の評価額の割合が高く、それに比して預貯金の残高は余り多くないという方が多いようです。仮に、相続税を納付するだけの預金を相続したとしても、すべてを納税に充ててしまうと、今後の生活費や固定資産の維持費の負担に不安が残るという方もいるかもしれません。

そうしますと、相続が発生した場合、遺産分割をどうするかや相続税の節税はどうなるかといった問題はありますが、むしろ多額な相続税の納税資金を手当てすることができるかどうかが大きな問題となるケースもあります。

万一、申告納付期限までに一括納付できないと、税務署から所有財産の差押処分を受けることもあります。

今日は、相続税について、納税のための方法と納税資金の手当ての方法について考えてみます。

## 1 相続税の納税義務（連帯納付義務も含む）

### (1) 税金は期限までに「現金一括納付」が原則です

- ・相続税は、相続発生後 10 カ月以内に現金で全額納付するのが原則となっています。 仮に相続した不動産のうちの一部の物件を売却して納税するとなるとしたら、おそらく 10 カ月という期間では間に合わないこともあります。

相続発生後には、役所への手続、遺産分割協議、相続税申告書の作成などやるべきことが多い中で、納税資金の手当ても考えていかないといけません。この際、不足分は、自己資金で賄うことができるかどうかも問題となります。

### (2) 即納できないときはどうなるか？

- ・相続発生から 10 カ月以内に納税ができない場合、延滞税（いわゆる利息）がかかります。納期限の翌日から 2 カ月後までは 2.4%、その後は 8.7%（R7 年度）となっていますので、長期間での分納となると、かなりの負担額となります。
- ・相続税を分割で納付することもできますが、基本的には最長でも 2 年間しか認められること、担保として土地に抵当権を設定すること、完納までの期間の延滞税（年 2.4%）を支払うことが必要です。
- ・万一期限までに納税できない場合は、督促処分、差押処分、公売処分といった行政処分を受ける可能性もあります。

### (3) 怖い連帯納付義務の追及

- ・相続税法第 34 条には、「連帯納付の義務」が規定されています。これは、

相続税の徴収不足を生じないようにするために、相続によって財産を取得した全ての相続人 B 及び C は、他の相続人 A が納税していない場合（他の相続人は財産の一部を相続したが、すぐに自己の借入金の返済に全て充ててしまい納付資力がないといったケースが考えられます。）は、B 及び C は、A の相続税を負担する責任を負うという非常に厳しい規定です（連帯保証人のような厳しい責任です。）。

これは、相続財産が相続税の引き当てになっているという考えに基づくものです。先ほどのような多額の財産を相続した相続人には借入金が多く、相続した財産をすべて借入金の返済に費消してしまい、相続税の納税ができないといった事態が生じた場合に、そのような事実（他の相続人が滞納していること）を知らない他の相続人に対して予期せぬ負担がかぶってくることもあります。

兄弟姉妹間の仲が悪いケースでは、申告書の提出も共同でできるかどうかも問題ですが、他の相続人が税金を納付したかどうかまで確認することもできませんので、注意が必要です。

## 2 即納できないときの納税の方法について考える（借入、延納、物納、資産売却）

### （1）銀行借入をする

・即納できない場合、低金利時代の日本にあっては相続税納税のために借入をすることも一つの選択肢とはいえますが、借入である以上は返済の目途があるかどうかが問われます。仮に、給与や年金収入のほかに不動産賃

貸収入があれば、そこから返済することもできますが、借入金返済により生活資金が不足するといったことも考えられます。

## (2) 延納をする

- ・相続税の納期限までに、相続税額が 10 万円を超えており、金銭納付ができない場合は、延納（いわゆる分割納付）をすることができます。  
ただし、当面の 3 ヶ月分の生活費及び当面の事業資金を除いて保有する預貯金その他換価の容易な財産をすべて納税に充てる必要があること、  
金銭納付を困難とする事由があること、延納のために担保（土地建物、株式など）が必要であること、申告期限までに延納申請書および担保提供書類を提出することが要件となっており、延納期間は例えば不動産の割合が 75% 以上の場合は 20 年を限度とすること、一定の利子税（年 3.6%）を負担する必要があることなど、非常に厳しい条件となっています。また、  
長期間にわたって毎年多額の納税をすることになりますので、場合によ  
っては生活費を切り詰めることにもなりかねません。最初から延納期間中についてずっと納付を続けることが無理であるならば、延納を選択す  
ることはやめた方がよいかもしれません。万一、不履行にでもなれば、税  
務署によって担保不動産を差し押さえられて公売されることにもなりま  
す。公売では、安くしか売却できませんので、それよりも自分で売却した  
方が高く売れることが多いでしょう。延納を選択するかどうかは慎重に  
判断したいものです。

## (3) 物納をする

- ・相続財産（土地や株式など）で相続税の納税をすることもできますが、延

納によって納付することができる金額を除いた金額に限り、相続した物で納税できるといった制度です。延納によっても納税できないという条件を満たすためには、物納を選択する相続人は、現金、預金、株式等を一切相続しないことが必要になりますし、自己の固有の預貯金等も納税に充てる必要がありますので、現実にはほとんど利用できない制度であるといつてよいかもしれません。

手続要件（担保権がある不動産、境界が明らかでない土地などは物納の対象にならないなど）も厳格になっており、また、必要書類を揃えることも大変で、最終的に申請しても認められるかどうかは分かりません。

仮に、物納を利用するのであれば、物納申請をする者は現金・預金・株式を相続しないような内容の遺産分割をする必要があること、また、早い段階から国税局の延納物納担当者と申請すれば可能かどうかについて相談することが必要です。

#### (4) 不動産を売却する

・現実には、現金預金が少ない方は、相続した不動産の中から売却する物件を選択して、これを売却して納税資金を捻出するしかないケースも多いかもしれません。

売却できる物件となると、当然、売れるような良い土地から選択することとなってしまいます。また、売却時には諸費用（建物取壊し費用、測量代、仲介手数料など）がかかります。さらに翌年の所得税等（＝（売買価額－取得費－譲渡費用）×20.315%）の負担や国民健康保険料の負担増もあって、実際の手残り金額はかなり少なくなってしまいます。

せっかく先祖代々の土地を相続しても、相続税の納税ができなければ、場合によっては相続した土地を手放さざるを得ないこともあります。

- ・一方で、維持・管理に手間がかかる物件（空き家となった実家、遊休地、田舎の田畠や山林）については、この機会に売却して納税資金に充てることができる最良（実家については、空き家譲渡特例（3,000万円控除）が適用できれば、所得税もほとんどのケースではかかりません。）といえますが、そもそも納期限までに売却できるかどうか、また、希望価額で売却できるかどうかは全く分かりません。
- ・注意すべき点は、相続税申告書上で小規模宅地の特例を適用した宅地を売却する場合には、取得した相続人（配偶者を除く）は、適用対象宅地を相続税の申告期限まで保有することが要件となっていますので、相続税の申告期限前に売却（引渡）しないことが必要です。仮に、うっかり申告期限前に売却してしまうと、修正申告の提出により税金が追徴されることになりますので、ご注意ください。

## (5) 遺産分割で配偶者に相続させる

- ・相続税法では、配偶者が相続した財産については、法定相続分又は1億6千万円のいずれか多い金額までは税金がかからない「配偶者税額軽減」といった規定があります。配偶者が全財産を相続すれば、相続税は0円になりますが、そのような内容の遺産分割は子ら相続人の希望に合うかどうか分かりません。また、相続した配偶者が高齢の場合、認知症のリスクが高まりますので、将来的に認知症が悪化すると判断能力がないとなり、配偶者が死亡するまでは処分できなくなるというリスクもはらんでいま

す。

二次相続までに対策を検討する時間を稼ぐという場合は、選択肢の一つと  
なりますが、配偶者税額軽減を適用することは、問題の先送りに過ぎません  
ので、最良の方法とはいえません。

### 3 生前からどうしたらよいか？（小規模宅地の特例、マンション建設、節税対策など）

相続税節税のポイントは、一つは、法令・通達を使ってうまく土地の評価額を下げる  
ことです。

もう一つは、相続税法の非課税規定をうまく使って、生前から課税対象の財産を  
減らしておくことにより納税資金を別で貯めておくことということです。

#### (1) 小規模宅地の特例の適用を考える

・居住用宅地の小規模宅地の特例が適用できれば、土地の評価額が 330 m<sup>2</sup>まで△80%の減額となりますので、非常に大きな節税になります。なお、この特例は、  
相続開始時の事実関係をもとに判定されますので、死亡後に実家に入居しても残念ながら今更過去の事実は変えられませんので適用できません。

この規定は、昭和時代の家族像を念頭に置いたものですので、基本的には同居することが前提です。そうすると、核家族化している現代社会では、一般的には、子らは各自が自宅を所有していますので、残された配偶者が相続する一次相続ではこの特例を使えますが、二次相続では子はこの特例を使うことができません。  
仮に、生前に子が親と同居すれば、同居する子には適用することができますが、  
今の時代は子が親と同居して生活することは難しいかもしれません。

このほかに、家なき子（自宅に配偶者や同居の親族がいないケースで借家住まいの相続人）であれば、同居していなくても適用できますが、現実には家なき子に該当するケースは余りないかもしれません。

・地主の方にあっては、大きな敷地内に親夫婦の自宅と、子夫婦の自宅をそれぞれ建設しているケースがありますが、このケースでは、親と子は同居していませんので、小規模宅地の特例は使えません。土地が広すぎるために親子が別々に自宅を建設したために、逆に小規模宅地の特例が使えなくなるということになってしまったということですが、将来の相続税のことまで考えて自宅を建設しているわけではないので、非常に悩ましい問題といえます。

・アパートや駐車場などの賃貸物件については、貸付事業用宅地として 200 m<sup>2</sup>まで△50%の評価額の減額ができます（居住用宅地と貸付事業用宅地の両方を選択適用すると、限度面積の調整があります。）。

ただし、青空駐車場は、施設の貸付には当たりませんので、小規模宅地の適用はありません。費用はかかりますが、生前中にアスファルトや砂利を敷くなどして適用対象の宅地とすることも選択肢として考えられます。

## （2）マンション建設について考える

・未利用地にマンションやアパートを建設すると、土地の評価額は貸家建付地となるので更地の 85%の評価額で、また、建物は貸家となるので 70%の評価額で計上することができますので、トータルでは不動産の評価額はかなり下がることができます。さらに、銀行借入によってマンションやアパートを建設すれば、借入金は債務控除として遺産額から控除できますので、大幅に課税遺産額を圧縮できます。

ただし、むしろ問題は建設後にマンションやアパートの収支が将来にわたって黒字になるかどうかです。

最近は建設費や人件費も高騰しており、建築費用も高額になっていますが、人口減少、少子化、非婚化の著しい現代社会では、立地条件の良い駅前などの場所を除いては、立地条件の悪い場所では、そもそも将来にわたって採算が見込まれるかどうか分かりません。

一括借上げシステムを宣伝する会社では、建設後 10 年間の収支を示してもらいますが、その後の収支は全く不明ですし、10 年経過後からは多額の修繕費もかかりますので、金融機関や不動産業者からの節税提案に安易に従ってしまうと、借入金の返済ができずに大切な不動産を失ってしまうことにもなりかねません。節税のためにマンションを建設するかどうかは、慎重に検討したいものです。

### (3) 生命保険契約、小規模企業共済の退職金への加入を考える（非課税枠の活用）

・相続財産について、現金預金で 1,000 万円保有しているよりも、これを一時払生命保険契約に加入することによって、死亡時に非課税となる死亡保険金を 1,000 万円受け取る方が、課税遺産総額を減らすことができます。

生命保険の非課税枠のことを知らない人もいますし、あるいは、非課税枠にまだ余裕があるというケースもありますので、一度ご自身の生命保険契約（保険証書）の内容を確認した方がよいでしょう。一時払い生命保険であれば、保険会社によっては 90 歳まで加入可能、持病があっても加入可能（告知不要）となるものもあります。

死亡生命保険や死亡退職金には、法定相続人 1 人当たり 500 万円の非課税枠

がありますので、もし現時点で枠の余裕があるのであれば、生命保険契約に加入する(一括払い加入する)、あるいは、小規模企業共済に退職金制度に加入(小規模企業共済の掛金は毎月最高7万円)するといった選択肢も考えられます。不動産賃貸業の方は、一定の要件(5棟10室基準という事業的規模に該当すること)に該当しないと小規模企業共済の退職金に加入できませんので、金融機関や商工会議所の窓口で加入できるかどうか確認してください。

#### (4) 生前贈与を考える

- ・現金預金に余裕があれば、子や孫に生前贈与することで財産を減らすこと(相続税が減る)ができますが、不動産が多いが現金預金は余りないといった地主の方には、老後資金に不足が生じてしまう可能性もありますので、そこを考えながら生前贈与を行う必要があります。
- ・贈与には暦年贈与と相続時精算課税の2つの方法がありますが、それぞれメリットとデメリットがありますので、よく検討して実行して下さい。令和7年1月から相続時精算課税に110万円の基礎控除ができる、110万円までは贈与税は非課税となり、さらに、この分は相続税の計算上遺産に持ち戻さなくてもよいため相続税の節税につながります。ただし、遺産分割では、相続時精算課税による贈与分(110万円の基礎控除部分も含めて)はすべて遺産に持ち戻し計算することになりますので、注意してください(相続税の節税はできても、遺産分割争いとなることもあるということです。)。
- ・ただし、相続時精算課税には多くのデメリットもあります(暦年贈与に戻れない、小規模宅地の特例が適用できない、受贈者が先に死亡したときはその相続人に納税義務が承継される、受贈財産が下落した場合でも相続財産には受贈時の価額

で加算されるなど)ので、選択するかどうかは十分に検討してください。

・たくさん所有する土地について、土地の持分を家族全員に数年間にわたって計

画的に生前贈与することを検討する方もいるかもしれません。

しかし、暦年贈与を使うと、一度にそれほど多くの面積の土地を贈与するこ

とはできませんので、手間暇がかかる上に、移転コストもかかりますので、余り良

い方法とはいえません。また、相続時精算課税贈与(2,500 万円の非課税枠 +

110 万円の基礎控除の合計金額までは贈与税は非課税です。)で移転したとして

も、移転コスト(贈与の登録免許税は固定資産税評価額の 2%、不動産取得税は

固定資産税評価額の 3%)は相続による移転のケースよりも高くつきますし、また、

相続時精算課税は遺産に持ち戻して計算するため基本的には相続税の節税に

はなりません。

仮に、土地持分を数年かけて家族に生前贈与するとしたら、逆に、将来的には難

しい問題が生じるかもしれません(生前贈与を受けた相続人は特別受益に当たる

ので相続人間で遺産分割を巡って激しい争いとなる可能性があります、あるいは、

相続人らの共有物となるので共有者間で意見が一致せず管理・処分に支障が生

じてしまうなど)。

## ○まとめ

今日は、相続税の納税資金の手当てという観点から、様々な問題を検討しましたが、即効性のある生命保険契約を用意する以外には、具体的な対策がうまく浮かばないケースが多いかもしれません。

大切なことは、現状(財産の状況、相続税の試算)を把握して、どのような対策がよい

かを今から前もって考えておくことです。

一度相続税の専門家と相談をすることにより、もしかしたら解決への道筋が見えてくるかもしれません。

本日はご清聴ありがとうございます。