

相続土地国庫帰属制度(2)相続税物納の手続きはどうだったか

「価値ある財産は相続した上で、不要な土地のみを手放してこれを国庫に帰属させるということでございます。」

(衆議院法務委員会 2021. 3. 24.)

国庫帰属申請は2023年4月27日開始です。詳細はこれから。

相続税物納はどうだった？

土地を国が税として受け取る相続税物納制度。1992年申請1.2万件1.5兆円(2020年僅か65件)。

物納支援はビッグビジネス、物納過程での物納取下げで仲介等不動産ビジネスに直結でした。

バブル崩壊期の大地主の相続は物納が原則。物納不可なら地主は簡単に破産し自殺者まで…。

物納手続き窓口は税務署の国税徴収官。税務調査に来る「恐い」国税調査官と違い、物納での徴収官は納税者の味方でした。

物納要件(境界等)は崩せませんが、納税者側が誠意をもって努力すれば支援してくれました。

土地収納のOKを出すのは国税局でなく財務局。納税者側と徴収官が二人三脚で土地を財務局に押し込みます。徴収官の使命目的は相続税破産させずに納税完了させること(?)。だから納税者サイドに立たざるを得ません。

国庫帰属への窓口は財務局

国庫帰属の新制度の実務はどうなるのか。最終の収納者は財務局又は農水省(農地山林)です。でも手続きの窓口は財務局です。

「(実際に事実調査をする)職員とは財務局職員を含む財務省の職員を指す(衆議院法務委員会の答弁2021. 3. 24.)」

主体となる財務局職員のやる

気使命感フットワーク次第。徴収官のように仕事してくれるか。

法制審議会は当初は主体を「審査機関」として議論を進め、最後になって「件数も多いし」と、「法務大臣・法務局」にその役割を押し付け(?)ました。

法務局は「うちは土壤汚染なんか分からない」と泣き言まで出ますが、後の祭。(法制審議会部会2020. 12. 15.)

さて国庫帰属はどう進めるか

物納では相続税申告期限(相続10カ月)が物納申請期限です。

国庫帰属制度では「いつまで」どの申請期限は設けられるか？

物納申請後に境界等のやり取り、最後に財務局現地立会。財務局職員が徴収官にOK出します。

2000年頃の物納では最初の申請期限さえ守れば、あとは期限ナシの極めてユルイ扱いでした。

ただ2006年の相続税法改正で手続きが厳格化し物納申請時に書類完備が原則へ。つまり相続前の事前準備(分割計画や測量等)必須へ。国庫帰属制度は物納も参考に制度設計するはずです。

不要で面倒な土地を国に押し付けるチャンス。「事前準備しましょう」がビジネス切り口。

「物納はその財産を換価(転売)することを予定…国庫帰属制度は…土地の換価の可能性をその要件において考慮しない」(参議院法務委員会2021. 4. 13)

物納は転売前提なので、測量等の条件が厳しかったのです。

「そもそも価値のない土地。そこにあえて膨大な測量費を掛けて測量を行った上で土地を確定させた上で国庫に帰属させるメリットがあるのか」(参議院法務委員会2021. 4. 13. での質問)

面倒な測量までして国庫帰属なのか？転売しないのに厳しい

のか？地籍更正まで求めるか？

なお土地は一筆ごと(国庫帰属法5条②)。所有権界でなく筆界ということ。お隣との所有権界が筆界と一致するとは限らず、法的には両者は別のもの。それを厳密に行えばかなり厳しい隣地確認や測量分筆等が必要です。測量士・土地家屋調査士の活躍の場です。

親子共有で昔に買った土地。

親子共有で買った土地。親相続で親持ち分を子が相続→子が買った持ち分も、相続持ち分と一緒に国庫帰属申請できる。(法制審議会部会2020. 12. 15.)

親と法人Zが共有で買った土地。親持ち分を子が相続→法人Z持ち分も子相続持ち分と一緒に国庫帰属申請できる。(法務省民事局資料)

法人所有共有分までOKの驚きの国庫帰属。戦略的に使える(?)

山林が多いと思われませんが、市街化区域内山林・調整山林・純山林。どこまで対象となるか。

物納では市街化なら対象。調整は他に物件なければ対象です。

ノーと言われたいためには

山林OK?樹木は伐採?例えば果樹園は更地にすればいい?

土地上に工作物車両樹木等あればダメ、ただし土地管理に支障なければOK。森林での樹木はOK。でも果樹園なら面倒なのでダメ。(法5条、衆議院法務委2021. 3. 24. 参院同委 2021. 4. 20.)

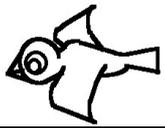
詳細規則が定められるはず。

それに従い財務局が指導するはず。それを前提に帰属申請です。

崖地付き宅地を物納申請したら「崖部分はダメ、分筆すればいい」と指導されました。指導通りに分筆して崖以外は物納OKとなりました。崖だけ残りました(民間取引では崖は残さないとはいえず)。背に腹は代えられませんから。

市街化山林内に祠とその祠への通り道がありました。「祠」も「通路」も物納ダメ。指導に従い、移設分筆し該当部分を除外して物納完了しました。

詳細規則を理解し実践し、「こう指導されるはず」がノウハウ。



相続ビジネス参入…物納適格化は切り口、ダメ物件を物納

昔は当然、「とりあえず物納」

バブル崩壊期の相続税は物納。三井本家の相続は平成4年。三井家当主は三井不動産名誉相談役。

三井ですら対処困難だったか六本木邸宅は国へ物納されます。

この土地は最終的に三菱地所が国から払下げを受けマンションに。そんな更地さえ物納です。

「とりあえず物納」が当時の常識。地価下落のリスクヘッジで測量等はゆっくりズルズル可。高値で売れば物納取下げです。

えっ、今でも物納できるの？

ファンドバブル地価高騰の平成18年に物納制度の厳格化です。地価値上がりで物納は激減です。

この厳格化以降は一般的には「物納は難しい」と言われます。

しかし「物納準備でリスクヘッジ、そしてダメ物件メンドウ物件を物納」は説得力ある提案で、「地主さんの全財産コンサル受託ビジネスの入り口」です。

物納申請件数…平成4年度12,778件、18年1,036件、30年99件。(国税庁)

ズルズル物納から短期決戦へ

さて物納はどう変わったのか。

審査期間の短縮です。昔の「とりあえず物納」は何年かかってもOKでしたが、(1)物納申請から3ヶ月で許可、(2)申請時には物納条件整備済みが原則、(3)申告時点で不備があると利子税、(4)書面提出延長期限は最長1年まででそれ以降は却下。

逆に一方で物納適格財産の基準が明確化し、ちゃんと準備すれば物納の間口は広がりました。

どの土地を物納するかは納税者側の選択権です。国から「あの土地欲しい」とは言いません。

相続評価1.3倍程で売れば仲介料譲渡税を払ってでも有利。今の都市部では売却になります。

その前提で、売りづらい、道路付難アリ、換金困難、問題借地人貸地等の「ダメ物件メンドウ物件」で物納を目指します。

更地物納は地下埋設物や塀工作物等に厳しい(国は公売(転売)するから)ですが、貸地は現に借地人が使っているのでそこは甘く、借地契約や地代次第ですが更地より物納容易。借地人交渉過程で高値売却も狙えます。

「登記面積」「実測面積」「相続税申告書での面積」の面積を揃え(道路査定・地積更正)て、境界標。貸宅地ならこれに「借地契約書上の面積」。物納は隣地や借地人の協力と、実務を担う測量士調査士の力量次第です。

「物納か売却かは相続時の市況で判断すればよくリスクヘッジが物納適格化。それは借地契約整備と土地整備、土地を金融商品化(何時でも換金可能な資産という意味で)する作業です。」

「測量や弁護士費用を相続前に払えばその分相続税減ですよ。うまくいけば経費に。相続後なら相続税税引き後財産から払うことになりますよ。」が決め手。

生活費以外はすべて延納しろ

最も厳しくなったのは「金銭納付困難事情と金銭納付困難理

由書」です。固有財産まで処分し延納でも払えない金額だけが物納対象。生活費は「納税者10万円+同居親族1人4.5万円、家族3人なら19万円(生活保護水準以下)」、超える分は延納にしる。

ただ国税担当官だって人の子。血も涙もあります。学費や介護費用や保険料等を記載し丁寧に説明しお願いします。今の物納では極めて重要な手続きです。

物納とは「売主:納税者、買主:財務局、仲介:国税局」との売買取引です。お堅い財務局、そこに物納で物件を引取らせるのが国税担当官。立場は仲介人です。

税務調査での怖い担当官とは付合い方が変わって当然です。

「誠意を持って納税したい」納税者には寄添ってくれるかも…。

ダメ物件メンドウ物件を物納

物納是非は「全財産」での判断ではなく、「相続人毎」です。

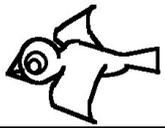
だれか一人を「犠牲者」…「金銭納付困難者」を作り上げます。

残す土地は、犠牲者以外が相続、あるいは犠牲者と共有にすればいい。非物納者との共有財産は物納不適格ですから。

測量しなければいい。境界未確定なら物納不適格ですから。

「ダメ物件メンドウ物件だけが物納適格」状況を目指します。他に適格がなければ建築不可や調整山林の物納劣後財産だって。

これが物納戦略で、物納適格化は地主全財産検討から。それは不動産コンサルそのものです。



相続土地国庫帰属制度(1)「こんな土地いらない」から国庫へ

国庫帰属制度と所有権放棄

土地神話時代はどの土地も値上りするはずの財産。今や値下りどころかマイナス価値の負動産へ。「こんな土地いらない」。

土地所有権は放棄できません。しかし相続時には国庫帰属(≒放棄)が可能になります。現時点で詳細ルール不明ですが国庫帰属申請が2023年4月開始します。

つまり負動産の国庫への押しつけが可能になるのです。

価値ある財産はチャンと相続し、負動産…面倒山林や固資産等コスト倒れ不要宅地等だけを国庫帰属させてオサラバします。

「相続土地国庫帰属制度は、所有者不明土地の発生を抑制する目的で、本来所有者が管理すべき土地を国に引き受けさせて、国民の負担、全国民の負担で土地を管理すること。…特定の行政目的なく、こういった要件を満たす土地であれば国は必ず国庫帰属を認めなければいけない、国が引き受けなければならないという意味ではこれまでに類例のない制度です。」(衆議院法務委員会2021. 3. 24. 法務省民事局長)

なお現行でも相続人全員が相続放棄して相続人がなくなった土地は国家に帰属します。「民法959条…処分されなかった相続財産は、国庫に帰属する。」

新制度は相続放棄せずとも任意土地だけ国庫帰属させる制度…つまりイイトコドリ制度です。

「(この)相続放棄の場合は、相続人全員による放棄でございますし、積極財産、消極財産、全て含めての放棄で、その積極財産による、債権者等による清算手続が終わって残余財産があれば、土地があれば国庫に帰属するという形が取れますが、今回、法改正で実現しようとしております相続土地国庫帰属

制度は、相続したほかに価値ある財産は相続した上で、不要な土地のみを手放してこれを国庫に帰属させるというところでございますので、(両者は)制度趣旨が違うんだらうというふうに考えてございます。」(衆議院法務委員会)

審査手数料と10年間分管理費

金額は未定ですが、国への金銭支払いが必要です。審査手数料と10年間土地管理費相当の負担金で、負担金は原野20万円と200㎡宅地80万円とつたわります。

「審査手数料のほか、土地の性質に応じた標準的な管理費用を考慮して算出した10年分の土地管理費相当額の負担金を徴収する(地目、面積、周辺環境等の実情に応じて対応すべく、詳細は政令で規定)。(参考)現状の国有地の標準的な管理費用(10年分)は、粗放的な管理で足りる原野約20万円、市街地の宅地(200㎡)約80万円」

との法務局資料が原典のようです。詳細つまり政令は現時点で不明です。(なお、不動産経済通信2022. 4. 12. 号は一定算式により市街地100㎡55万円、市街地田畑500㎡72万円、森林1500㎡27万円と報じています。)

さて国庫帰属地に相続税が課されるか? 申告期限までの「国への寄付」なら非課税。でも「寄付」でなく「国庫帰属」はダメ? なお相続税物納は相続税課税対象。

何でも国が引き受けるのか?

国は受け取るのを嫌がるか? 難癖付けて国庫帰属を受け付けない?…それはないはず…。

「想定以上に利用が多かった場合、国庫への帰属受入れを制限するか」

「要件を備えている場合には、法務大臣は…国庫への帰属の承認をしなければならないものとされており、制度の利用が多いことを理由としてその承認をしないこととするとはできない。」(衆議院への政府答弁書2021. 6. 18.)

なお法制審議会は当初は売ろうとし貸そうとしダメだった土地に限定すると議論してしまし

たが最終的に限定条件は消えました。(法制審議会部会2020. 12. 15.)

また手数料等を払えば何でも国が引き取るのではありません。

例えば境界争い地等はダメだし…測量図にお隣がハンコ押さなければダメとなるはずです。

相続税物納も国に帰属です。審査OKでも最後に「念書…何かあれば責任取る」を取られ物納後に地下から防空壕跡(有体物)等がでれば撤去を求められます。

以下は国庫帰属が承認されません。
・①建物がある土地②担保権又は使用収益目的の権利が設定されている土地③通路その他の他人の使用が予定される土地④土壤汚染土地⑤境界等に争いある土地(相続土地国庫帰属法2条3項)
・⑥崖地⑦管理処分を阻害する工作物樹木等がある土地⑧除去しなければ管理処分ができない有体物が地下にある土地⑨隣地所有者との争訟によらなければ管理処分できない土地⑩管理処分に費用や労力がかかる土地(同5条1項)

つまり他人の権利付着なく、工作物もなく、争いのない更地。

事前に必要条件を満たすお手伝いすることを相続ビジネスのきっかけにできます。かつての物納コンサルと同じ切り口です。

地主さんと「全財産の相続検討会」を行い、そこで土地の国庫帰属(≒放棄)を検討します。

A土地は長男、B土地は次男、C土地は売却して相続税納税資金、D土地は国庫帰属を目指す(可能なら物納や事前売却)…そして土地を継続管理。

相続や不動産プロの差別化営業ツール、相続対策顧客獲得へのドアノック商品になります。