

地主・経営者のための  
情報マガジン

10  
October

# AgriTimes

あぐりタイムズ / 2016 vol.135

## 相続税が支払えない ときの対策 ~延納・物納~



営業職に  
大いに役立つ!

### 100切り! ゴルフ予備校

第48時限

フェースコントロールを行う  
筋肉イメージ

損をしてもタダでは起きない!?  
マイホームを売却して  
損失が出たときの特例

テレ東系列  
「ゴルフの真髓」枠  
TVCM  
全国放送中



# 相続税が 支払えないときの対策

## ～延納・物納～

相続した財産の中に、すぐに現金化することが難しく、かつ課税価格の大きいもの(不動産など)があると、相続税を期限内に現金一括では支払えないということが起こります。そのような場合の対処法として、「延納」、「物納」という制度が設けられています。

### 1 延納

一定の条件が整っていれば、延納という方法をとることができます。ただし、以下の要件すべてを満たす場合に限られます。

1. 申請書を期限までに提出すること
2. 金銭納付を困難とする金額の範囲内であること
3. 相続税額が10万円を超えていること
4. 延納税額に相当する担保を提供すること  
(ただし延納税額が50万円未満で期間が3年以下の場合は必要ありません。)

延納を受けるためにはまず、相続税の納期限(または納付すべき日)までに「延納申請書」、「金銭納付を困難とする理由書」を所轄の税務署長に提出しなければなりません。期限を過ぎた延納申請書の提出については、無効となります。延納の担保として提供できる財産と、不適格な財産の種類については下記のとおりです。

	担保として提供できる財産	担保として不適格な財産
1	国債および地方債	法令上担保権の設定または処分が禁止されているもの
2	社債(特別の法律により設立された法人が発行する債券を含む。)その他の有価証券で税務署長等が確実と認められるもの	違法建築、土地の違法利用のため建物除去命令等がされているもの
3	土地	共同相続人間で所有権を争っている場合など、係争中のもの
4	建物、立木および登記・登録される船舶、飛行機、回転翼航空機、自動車、建設機械で保険に付したものの	売却できる見込みのないもの
5	鉄道財団、工場財団、鉱業財団等	共有財産の持分(共有者全員が持分全部を提供する場合を除く。)
6	税務署長等が確実と認められる保証人の保証	担保にかかる国税の附帯税を含む全額を担保していないもの
7		担保の存続期間が延納期間より短いもの
8		第三者または法定代理人の同意が必要な場合に同意が得られないもの

今回は内田がお伝えします!



### 2 物納

#### (1) 物納の要件

物納とは、延納によっても金銭で納税することを困難とする事由がある場合、納付を困難とする金額の範囲内で、相続財産そのものをもって税金を納める方法です。物納の許可を受けるためには、次の要件をすべて満たしていなければなりません。

1. 「物納申請書」を期限までに提出すること
2. 延納によっても金銭で納付することを困難とする事由があり、かつ、その納付を困難とする金額を限度としていること(「金銭納付を困難とする理由書」を添付する)
3. 申請財産が定められた種類の財産であり、かつ、定められた順位によっていること
4. 物納適格財産であること

上記3と4にあるように、物納に充てることのできる財産については、相続税の課税価格計算の基礎となった相続財産のうち、下記の表に掲げる財産でその所在が日本国内にあるものに限られます。また、物納財産は国が管理または処分をするのに適したものでなければなりません。

#### <申請財産の種類と順位、提出書類>

順位	物納申請財産の種類	提出書類
第1順位	国債、地方債、不動産、船舶 特定登録美術品	不動産については以下のものを物納申請書に添付 ・土地、建物登記事項証明書 ・所在図(住宅地図) ・公図の写し等
第2順位	社債、株式(特別の法律により法人の発行する債券および出資証券を含む)、証券投資信託または貸付信託受益証券	左のうち、上場されていない株式の場合 ・発行会社の登記事項証明書 ・発行会社の直近2年間分の決算書 ・発行会社の株式名簿の写し等
第3順位	動産	

## (2) 物納と売却、どちらが有利か

物納の場合は、相続税の財産評価による評価額で物納することになり、売却の場合は任意の売買(通常取引)になります。どちらの場合にもメリットとデメリットがありますので、よく比較検討してみることが必要です。



### ① 物納をする場合の留意点

土地を物納する場合は、相続税の財産評価の規定に基づいた評価額で物納することになります。

この場合には、評価額で相続税に充てることになるので、税金納付のためにどれだけ資金等を用意すればいいのかなどの計算がわかりやすくなります。ただし、土地の形状や道路付き、また貸地の場合には受取っている地代の額等も問題になりますので注意が必要です。

### ② 売却をする場合の留意点

売却の場合には任意の売買になりますので、財産評価上の評価額とは関係なく自由に売却額を決定でき、少しでも多く納税資金が必要な場合には有利になる場合があります。また、相続税の申告期限の翌日以後3年以内の売却の場合には取得費加算の特例を適用することができるので、一般的に不良資産といわれる貸地を処分するにはよい機会であるといえます。ただし、この場合でも売却額の折合いがつかず売却できなかったり、相続だと知った相手に買い叩かれてしまったりする場合があります。期限内に納付できそうもない場合には売却できるまで延納することもできますが、この場合には納付するまでの利子税を負担しなければなりません。

### ③ 平成18年度税制改正以後の物納

平成18年度税制改正によって物納審査期間が法定化され、申請から許可・却下までの期間が大幅に短縮されました。これまでは測量や境界確認などの条件整備は物納の申請後に行われることが一般的でしたが、改正によって測量図、境界線確認書等を物納申請時に提出することが義務付けられるなど納税者側での事前準備が求められるようになりました。これにより、かつてのように物納申請の決着に何年もかかることはなくなりますが、納税者の方で物納手続きに時間がかかってしまうと、申請が却下された時の利子税の負担というリスクを負うことになります。

## ③ 延納・物納を選択する前に

なお、最近では延納も物納も要件が厳しくなり、実際には利用することが難しくなってきました。かといって、自己資金による納付もやはり現実的ではない場合、一般的に利用されるのが金融機関からの借入です。そもそも延納が可能であったとしても、利子税を払う必要があります。平成26年1月1日より、延納等に課される利子税等が、14年ぶりに段階的に引き下げられましたが、近年の低金利を考慮すると、民間の金融機関から借り入れて一時に返してしまった方が安くつく可能性もありますので、比較してご検討下さい。



# ランドマーク便り

## メディア掲載情報

書籍

月刊 実務経営ニュース 7月号

●第9期経営計画発表会の記事が掲載されました。ランドマーク税理士法人の経営方針を決定するため開催された経営計画発表会が掲載されました。



新聞

【日本経済新聞】  
7月5日発行号16面、「信頼できる相続・贈与に詳しい相続税理士50選」相続専門の税理士として、ランドマーク税理士法人が掲載されています。



セミナー

丸の内相続大学校第9期

丸の内相続大学校第9期がおかげさまで満員御礼で終了いたしました！  
皆さまにご好評いただき、次期も開催予定です。

満員御礼



<次期開催予定>

10月22日(土)、11月5日(土)、  
11月19日(土)、12月3日(土)の  
4日間で開催予定です。

【日本経済新聞】  
7月2日発行号34、35面「路線価特集 いまからはじめる相続対策」に相続専門の税理士法人として、相続対策のポイントについてお話ししております。



【朝日新聞】  
7月2日発行号28、29面「路線価特集」に掲載されました。不動産と相続について考える記事をランドマーク税理士法人が監修しています。



損をしてもタダでは起きない!?

# マイホームを売却して損失が出たときの特例

Q 先日、住んでいた家を売却して損失を出したのですが、この場合に活用できる特例はありますか？

「マイホームを買換えた場合の譲渡損失の損益通算及び繰越控除の特例」または「特定居住用財産の譲渡損失の損益通算及び繰越控除の特例」、この2つの適用が考えられます。買換え資産の有無、住宅ローンの残債など、そのときの事情からどちらを選択できるのかを判断するようにして下さい。 **A**

## 1. マイホームを売って譲渡損が出た場合

不動産を譲渡して赤字となった場合、基本的には他の不動産の譲渡による黒字の金額とは相殺できます。ただし、給与所得や事業所得などの他の所得と損益を通算することはできない、というのが原則です。ところが、不動産といってもマイホームを譲渡したことによる赤字の金額ということであれば、有効な特例が適用できる可能性があります。一定の要件を満たしてさえいれば、他の種類の所得と損益を通算することができ、その年の税金を減少させることができるというものです。そして、損益通算しきれないほどの損失額がある場合、その金額を翌年以降3年間にわたって繰越し、その年の所得と相殺することもできます。

## 2. マイホーム譲渡損に使える2つの特例

居住用財産を譲渡して譲渡損が生じたときは、「マイホームを買換えた場合の譲渡損失の損益通算及び繰越控除の特例」または「特定居住用財産の譲渡損失の損益通算及び繰越控除の特例」という2つの特例が用意されていますが、主な適用要件の違いは下記の表を参考にして下さい。

	マイホームを買換えた場合の譲渡損失の損益通算及び繰越控除の特例	特定居住用財産の譲渡損失の損益通算及び繰越控除
<b>共通の適用要件</b>		
譲渡資産の所有期間	所有期間5年超の居住用家屋及び敷地	
他の特例との適用関係	譲渡した年の前年、前々年において居住用財産を譲渡した場合の特例の適用を受けてない	
譲渡の相手先	配偶者、親、子など特別な関係にある者は適用対象外	
所得要件	合計所得金額3,000万円以下の年分に限り(損益通算については所得制限なし)	
適用期限	平成29年12月31日まで	
<b>異なる適用要件</b>		
譲渡資産	住宅ローンがなくても可	譲渡契約日の前日に住宅ローン残高あり
買換え資産	住宅ローンで取得・床面積50㎡以上翌年12月31日までの間に居住の用に供する(見込み)	不要
損失金額の制限	500㎡超の敷地に対応する部分の譲渡損失の金額は繰越控除の対象外	譲渡契約日前日の借入金残高から譲渡対価を控除した残高を限度

※ここに挙げた適用要件は簡略化したものです。詳しくは専門家にお尋ねください。

## (1) マイホームを買換えた場合の譲渡損失の損益通算及び譲渡損失の特例

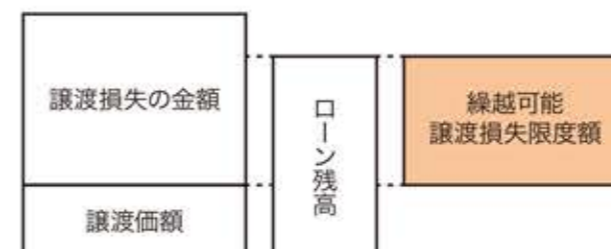
マイホーム(旧居宅)を売却して新たにマイホーム(新居宅)を購入した場合に、旧居宅の譲渡による損失(譲渡損失)が生じたときは、一定の要件を満たすもの限り、その譲渡損失をその年の給与所得や事業所得など他の所得から控除(損益通算)することができます。さらに、損益通算を行っても控除しきれなかった譲渡損失は、譲渡の年の翌年以後3年以内に繰り越して控除(繰越控除)することができます。この制度における適用要件の最大のポイントは「住宅ローンを組んで買換え資産を取得しなければならない」という点です。なお、売却する方の資産については住宅ローンの残債がなくても構いません。



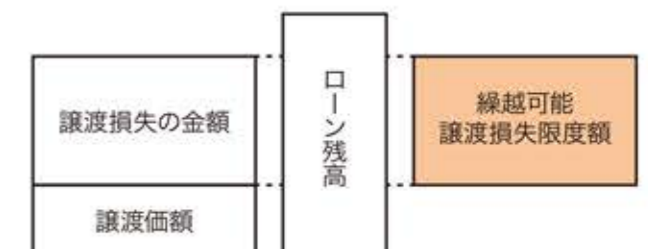
## (2) 特定居住用財産の譲渡損失の損益通算および繰越控除

この特例は、現在の自宅を売却しても住宅ローンを返済しきれないような方への支援措置として用意されているものです。適用されれば、居住用財産の譲渡損失のうち、「住宅ローン残高が譲渡対価を超える部分」を限度として、他の所得との損益通算および損失の翌年以後3年以内の繰越しが認められます。つまり、譲渡対価をすべて住宅ローンの返済に充当しても残ってしまう住宅ローンの部分については税金で救済しましょう、という趣旨の制度になります。そのため、「譲渡資産については住宅ローンの残債がある」ということが重要な適用要件になります。なお、この特例は、「買換え」を要件としていませんので、賃貸住宅等に住み替える場合も対象となります。

○ 譲渡損失の金額と譲渡価額の合計がローン残高を上回る場合



○ 譲渡損失の金額と譲渡価額の合計がローン残高を下回る場合



営業職  
必見!

営業職に  
大いに役立つ!

# 100切り! ゴルフ予備校

ゴルフスクールでは教えてくれない100切りマニュアル

## 第48時限

### フェースコントロールを行う筋肉イメージ

こんにちは大崎です。

ゴルフスイングにおいて、打球方向性の要はフェースコントロールにあります。極論を言うならば、スイングフォームが正しくなくてもフェースコントロールが上手ならば、ボールの曲がりや、かなり抑えることができます。

もちろんフェースコントロールを助け、飛距離をアップさせる要因はスイング時の体の動かし方にあります。

以前にもご紹介した両足固定のドリル等を行うことにより、飛距離のアップ及び方向性の安定は向上します。

とはいえ人間は機械ではないので、多少なりともスイングが変化してしまうのは許容及び修正の必要があります。

どこかでインパクトに向けてフェースの向きの修正を取り入れる必要が出てきます。

手首を固定したイメージのままでのフェースコントロールです。

フェースコントロールを簡単にするために最初にするのは、セットアップ及びグリップ時に、左手の甲と右手の平の飛球線方向をイメージしてグリップします。



グリップ後は多少フックグリップ気味に見えるのが良いでしょう。

スイング時のイメージは手首の固定です。

しかし毎回同じスイングができない場合、手首を固定するイメージがあるとフェースコントロールは難しくなります。



手首ではなく写真の青丸部分の筋肉を使ってフェースコントロールを行ってください。

手首を動かす筋肉に比べ、大きい筋肉を使用できるため、フェースコントロールの安定性が増します。また手首ではなく大きい筋肉を使用するため、鉄シャフトを入れているクラブでもフェースコントロールの修正に大きな力を必要としません。



重いクラブを使用できる ▶ インパクトパワーが強くなる

という図式が成り立ちます。

100切りゴルフ予備校では、クラブから戦略において一貫性をもってレッスンを行うため、いち早くスコアアップが可能であり、覚えてしまえば練習量を減らすことができます。

次回からもお役に立てるレッスンをお届け致します。

スコアアップ 貴方なら絶対出来ます  
フェースコントロールは手首で行ってはいけません



## 町田モダンゴルフ リアルレッスン

講師：大崎 聡 (おおさき あきら)

ご相談お申込みは > 090-3105-7246

サイトではお役立ちレッスンをご紹介します。



ameblo.jp/hoshitakato/

100切りゴルフ予備校 検索

ゴルフのお悩み、私が解決します！

合理的な練習方法こそが、ダントツのスコアのコツです。