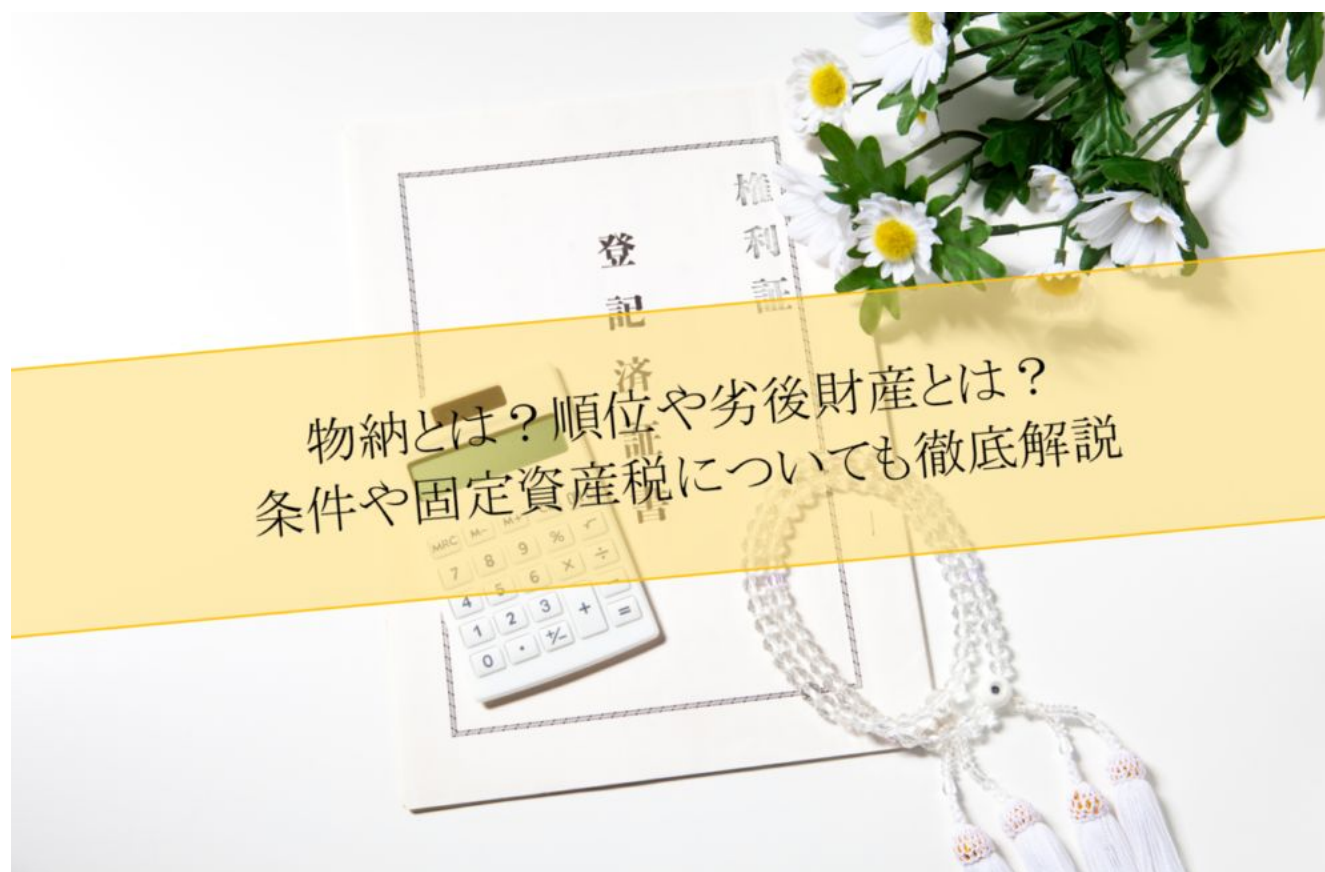


物納とは？順位や劣後財産とは？条件や固定資産税についても徹底解説

TOP > ブログ > 【相続税の学校】地主編 > 物納とは？順位や劣後財産とは？条件や固定資産税についても徹底解説



物納とは？順位や劣後財産とは？条件や固定資産税についても徹底解説

2021.06.28



但満相続 税理士法人

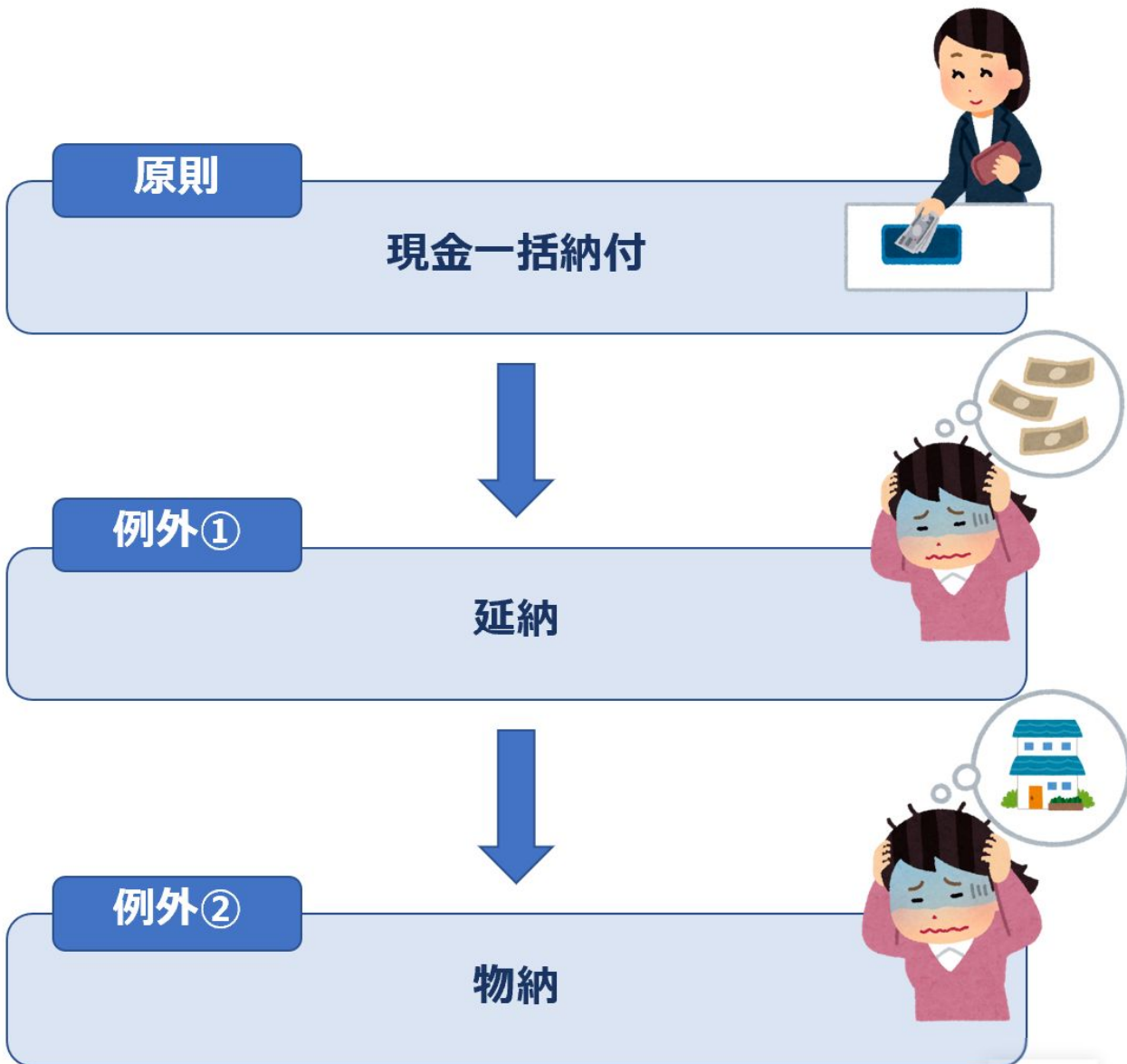
相続上の初歩です。

皆様は相続税の支払い方法について、ご存知ですか？

相続税は原則、現金一括払いです。

しかし、相続した財産の大部分が不動産や自社の株式など、財産の内容によっては、換金が難しく、現金で一括して支払えない場合もあります。

そのような場合に備えて、下記のような救済措置が設けられています。





但納相続 税理士法人

【物納とは？】

分割払いである延納を利用しても、現金で納付することが難しい理由がある場合に、納税者が申請をすることによって、その現金で納付することができない金額を限度として、相続した財産そのものをもって、相続税の支払いができる制度です。

ちなみに物納とは、相続税にだけ認められている納税方法です。身近な税金である所得税や住民税はもちろん、贈与税においても認められていない方法です。

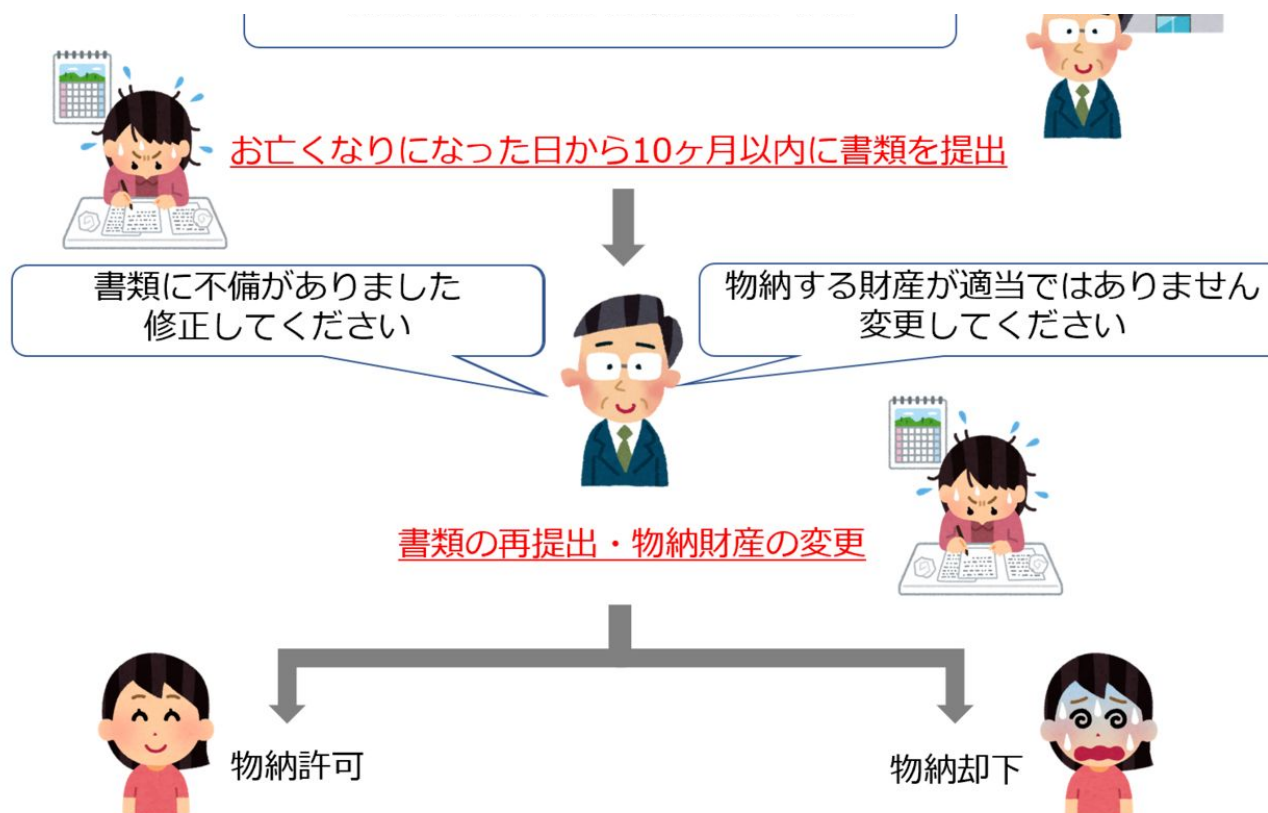
【物納の要件】

物納は、下記の要件の**全てを満たした場合にのみ**、申請をすることができます。

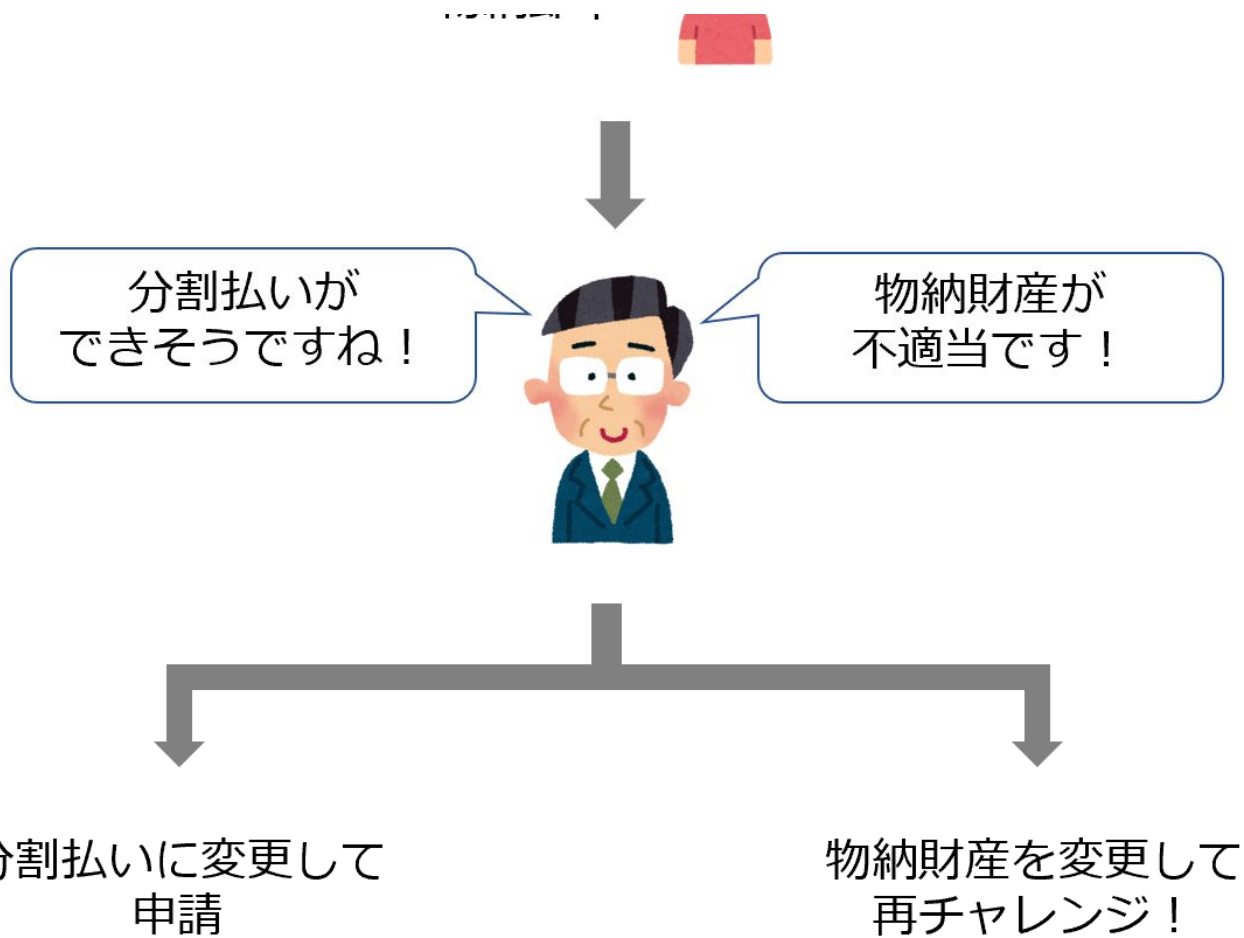
残念ながら、延納の場合と同様、申請をしたからといって、必ず許可され、相続した財産そのもので、相続税の支払いができるようになるというわけではありません。



但満相続 税理士法人

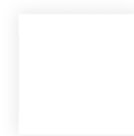


申請が却下される理由としては、分割払いができそうだと判断された、もしくは納めようとした財産が適当でないと判断された場合が該当します。この場合には、分割払いに変更をして申請をし直す、もしくは納める財産を変更して再チャレンジすることとなります。



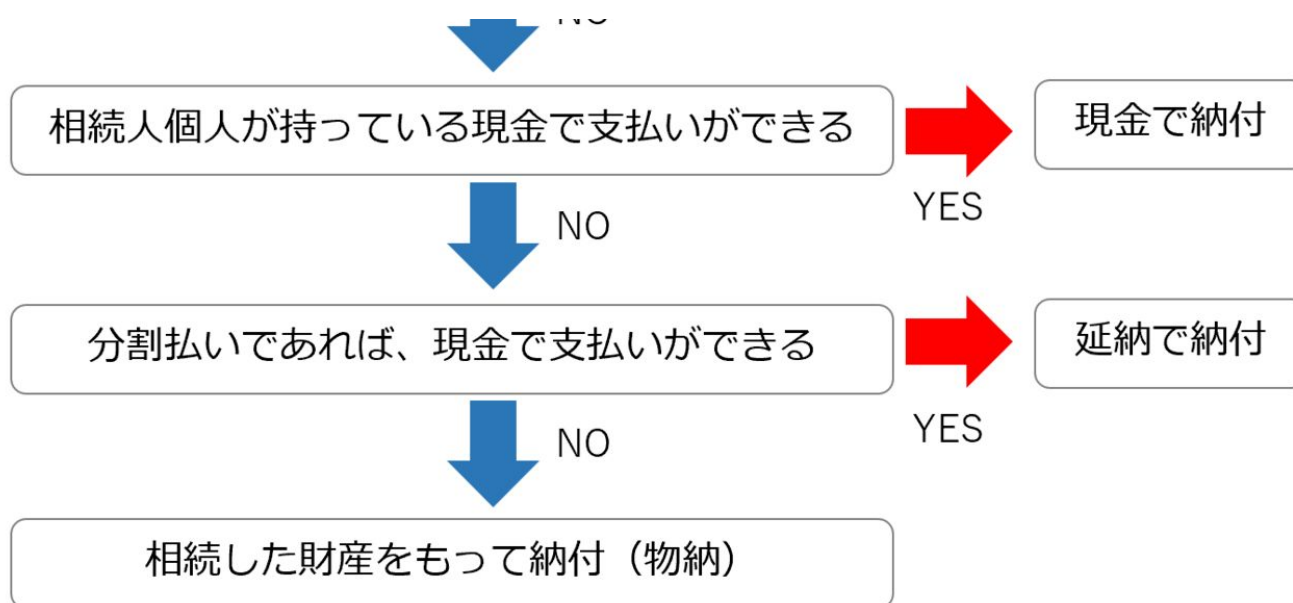
それでは、要件を確認していきたいと思います！

(1) 分割払いである延納を利用しても、現金で納付することができない範囲内で申請をすること



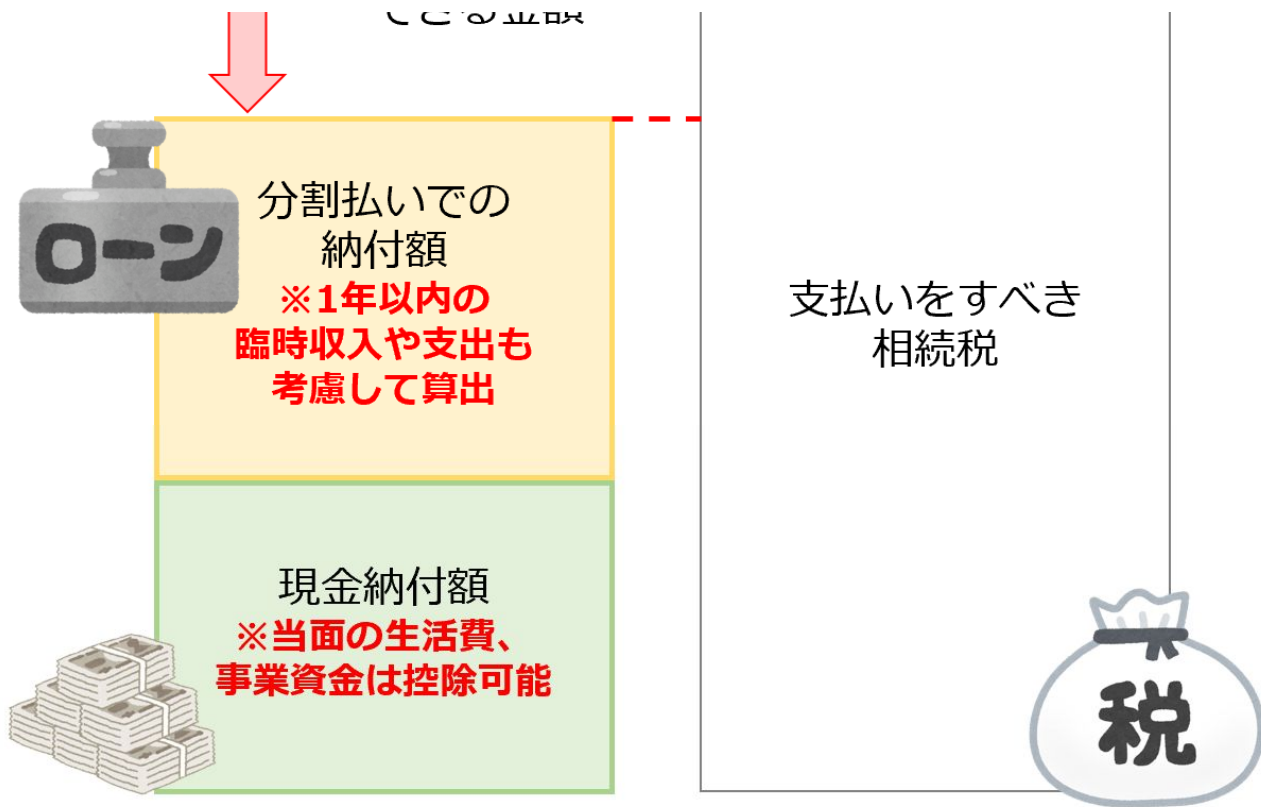


但満相続 税理士法人



「相続税を一括で払うことが難しいし、分割払いを続けていくことも大変。相続した不動産は遠方で管理もなかなか難しいので、その不動産を物納したい」というご希望をお伺いすることがありますが、残念ながら、それは認めてもらえません。

相続した現預金で支払いをすることができず、かつ、相続した人がもともと持っていた現預金を使っても支払いが難しい場合で、さらに、分割払いである延納を利用しても、**どうしても現金で納付することができない場合にだけ**、物納は認められます。



(2) 物納申請をしようとする財産が、定められた財産の種類の中から選定されたもので、さらに、申請の順位を満たしていること

物納をしようとする財産は、**相続により取得した財産**で、**日本国内にあるもの**に限られます。

さらに、**下記の財産のうち、先順位のものから選定**する必要があります。

順位	物納に充てることができる財産の種類
第1順位	① 不動産、船舶、国債証券、地方債証券、上場株式等
	② 不動産及び上場株式のうち、物納劣後財産に該当するもの
第2順位	③ 非上場株式等
	④ 非上場株式のうち物納劣後財産に該当するもの
第3順位	⑤ 動産

国は納められた財産を換金するので、価値の変動が生じにくく、換金しやすい財産を優先して納めるように、財産の種類や順位を指定しています。そのため、後順位の財産については、特別の事情があ



(3)「物納申請書」および「物納手続関係書類」を期限までに提出すること

相続した財産を相続税の支払いに充てさせてください！と税務署にお願いをするための書類です。詳しくは、物納の申請方法にて解説をしていきます！

(4) 物納をしようとする財産が、物納に充てることができる財産であること

物納しようとする財産は、管理処分不適格財産に該当するもの、および他に物納できる財産がある場合の物納劣後財産**以外**の財産でなければいけません。

管理処分不適格財産、物納劣後財産とは一体どのような財産なのでしょうか？

詳しく解説をしていきます！

管理処分不適格財産とは？

物納した財産は、財務局等が国有財産として、一括して管理をします。売却をして、換金をしますが、それまでの間、従前からの賃貸人がある場合には、賃貸を継続させるなど、適正な管理に努めます。そのため、管理や処分に向かない財産は、物納に充てることができる財産として認めてもらえません。これを「管理処分不適格財産」といいます。

次のようなものが「管理処分不適格財産」に該当します。

- ・担保権が設定されている不動産
- ・権利について争いのある不動産
- ・境界があきらかでない土地
- ・耐用年数が経過している建物

物納劣後財産とは？

一定の制限があるため、自由に使用や処分がしづらいなど、他の財産より物納に向かない財産のことを「物納劣後財産」といいます。そのため、他に物納に適した財産がある場合には、物納することができません。

次のようなものが「物納劣後財産」に該当します。

- ・法令に違反して建築された建物およびその敷地
- ・地上権、永小作権もしくは耕作を目的とする賃借権、地役権などの権利が設定されてい
- ・配偶者居住権の目的となっている建物およびその敷地



【物納の申請方法】

物納を申請する場合には、いくつかの書類を相続税の申告期限までに税務署へ提出する必要があります。この期限を過ぎてから申請をしても却下されてしまいますので、期限には注意が必要です。

相続税物納申請書(金銭納付を困難とする理由書を添付)

相続した財産をもって、相続税の支払いをすることを税務署へお願いするための書類です。これに、現金で一括して支払うことができない理由、分割しても現金で支払うことができない理由を詳細に記載します。

「詳細に」と記載したのは、相続をした現預金だけでなく、財産を相続した人(相続人)がもともと持っていた現預金の額や、手元に残すべき当面の生活費はいくらになるのか、さらに物納の場合には、おおむね1年以内に見込まれる臨時収入や臨時支出についても、内容やその額まで記載をする必要があるからです。

物納財産目録

国に納めようとする財産の詳細な情報を記載するための書類です。

不動産であれば、登記事項証明書に記載されている所在、地番、地目や構造などを記載します。あわせて利用状況などその不動産特有の事情も記載する必要があります。

国債等の有価証券であれば、種類や銘柄、数量、単価、購入先の金融機関名などを記載します。

物納手続関係書類

国に納めようとする財産ごとに、それぞれ添付が必要な書類が相続税法において定められています。例えば、土地を納めようとする場合には、登記事項証明書や所在地を明らかにするための住宅地図の写し、地積測量図の写しなどの資料を準備する必要があります。

物納をするためには、非常に多くの書類を提出する必要がありますが、通常、このような資料は税理士が作成するものですので、ご安心ください(^^)♪





但満相続 税理士法人

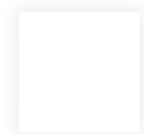
も考慮しなければいけない？！

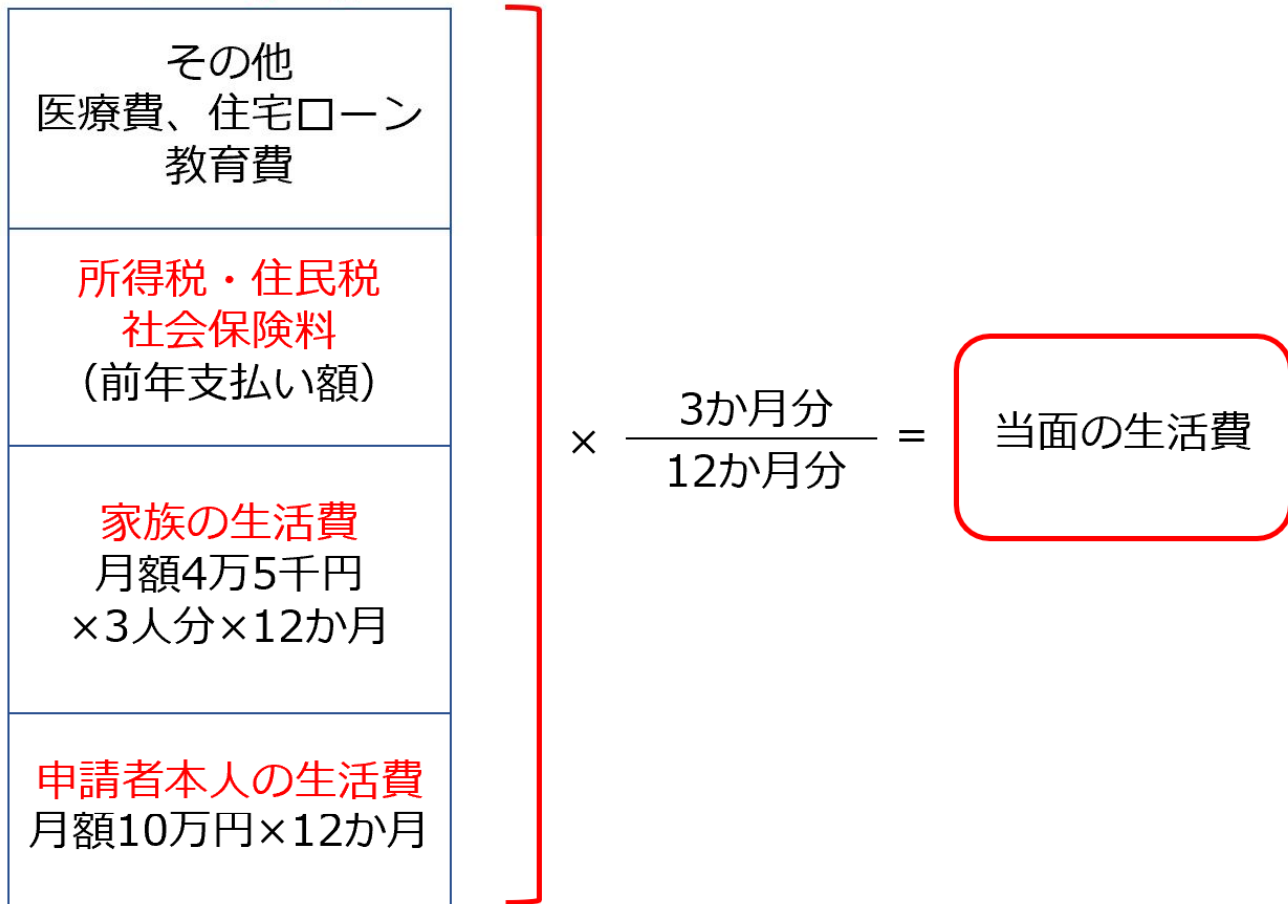
物納の要件(1)でざっくりと物納の申請ができる金額について、お話をしました。

実際に申請をする場合には、延納の場合と同様に、この金額は「物納申請書」と「金銭納付を困難とする理由書」を使って、正確に計算をしていきます。この2つの書類は、**相続したお金と財産を相続した人(相続人)がもともと持っていたお金から、当面の生活費と申請をする人が行う事業の運転資金として必要な金額を手元に残して、さらに、分割払いでも支払いができない部分については、相続した財産そのもので納税をしても良いよと読み解くことができます。**

「当面の生活費や事業のための運転資金」を手元に残しても良いのであれば安心だ♪と思われた方もいらっしゃるかと思います。…が、この「当面の生活費」はたった3ヶ月分、「事業のための運転資金」はたった1ヶ月分しか考慮してもらえません。

申請をする方が4人家族であれば、「当面の生活費」については、下記のような計算になります。





申請者本人の生活費は月額10万円、ご家族の生活費は一人あたり月額4万5千円と決まっています。この金額は、国税徴収法という税金を徴収するために必要な考えをまとめた法律で決められているので、生活保護法に基づいて生活扶助を行う際に支給される基準となる金額を基に算定されているといわれています。

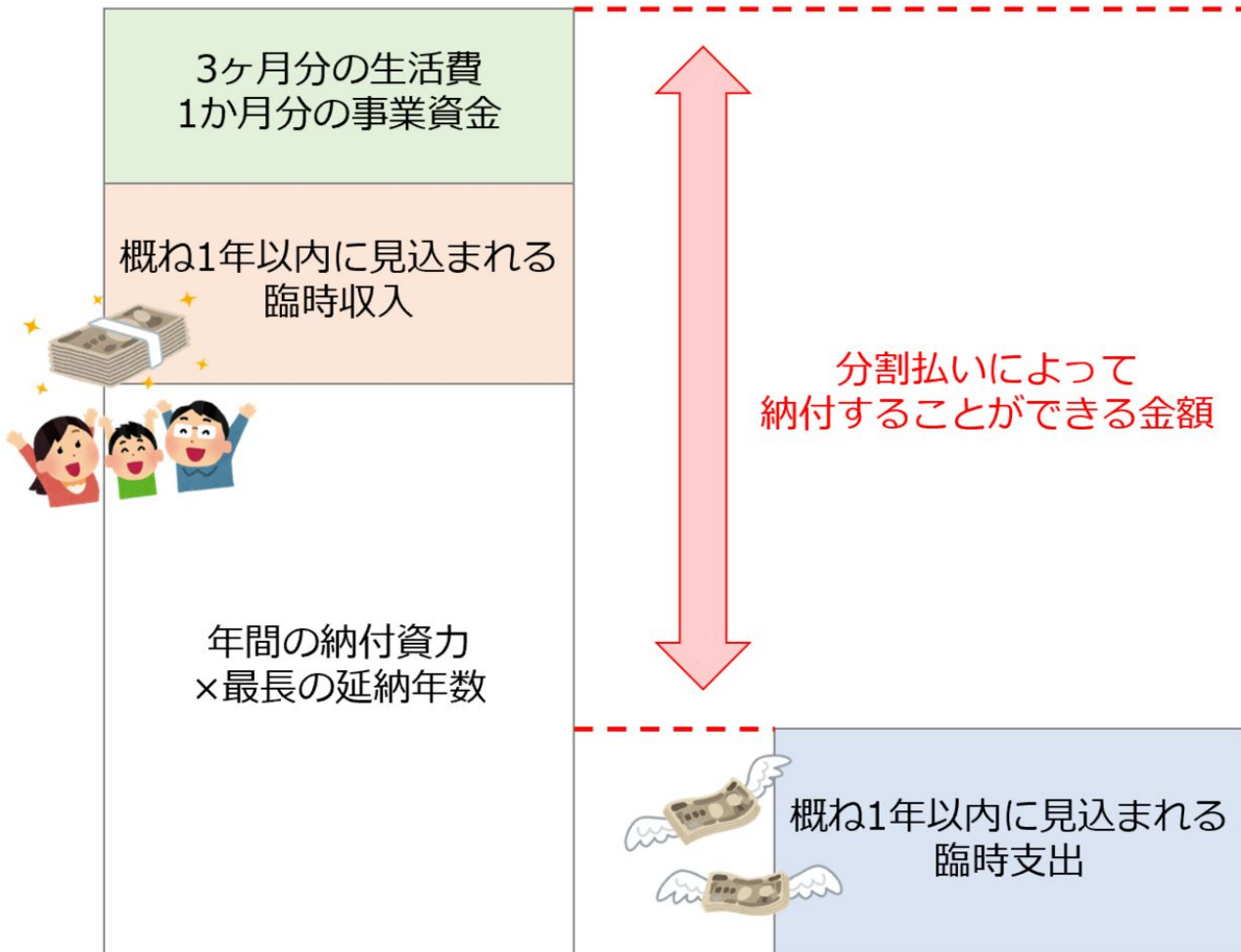
また、「その他」の項目については、申請をする方の資力や職業、社会的な地位などを考慮して、社会通念上適当と認められる範囲の金額に限られており、内容を説明し、金額の算出根拠となるような資料の添付が求められます。(例: 塾の月謝→前月月謝の領収書など)

少し大袈裟かもしれませんが、生活費の内容を全て提示しなければいけないという覚悟が必要になります(^_^)

さらに、ご家族の中に、他に収入を得ている人がいる場合には、上記の「当面の生活費」は、収入の割合に応じて按分されることになります。



但瀬相続 税理士法人



年間の納付資力は、年間に見込まれる収入から年間の生活費と事業資金を控除して計算します。非常に厳しいですが、**生活と事業に必要なもの以外は、全て、相続税の支払いをするために使用しなければいけない**ということを意味しています。

さらに、概ね1年以内に見込まれる臨時収入についても、相続税の支払いをするために使用しなければいけません(同様の期間に、臨時的な支出が見込まれる場合には、考慮してもらえます)。

物納財産の収納価額は、相続税評価額

物納申請が許可された場合、相続した財産そのものをもって、相続税を支払うこととなりますが、この時、国が引き取りをしてくれる財産の価額のことを「収納価額」といいます。

この収納価額は、相続税の計算をするときに採用される時価、いわゆる相続税評価額で

そのため、土地を物納する場合には、いくつかの注意点があります。



但満相続 税理士法人

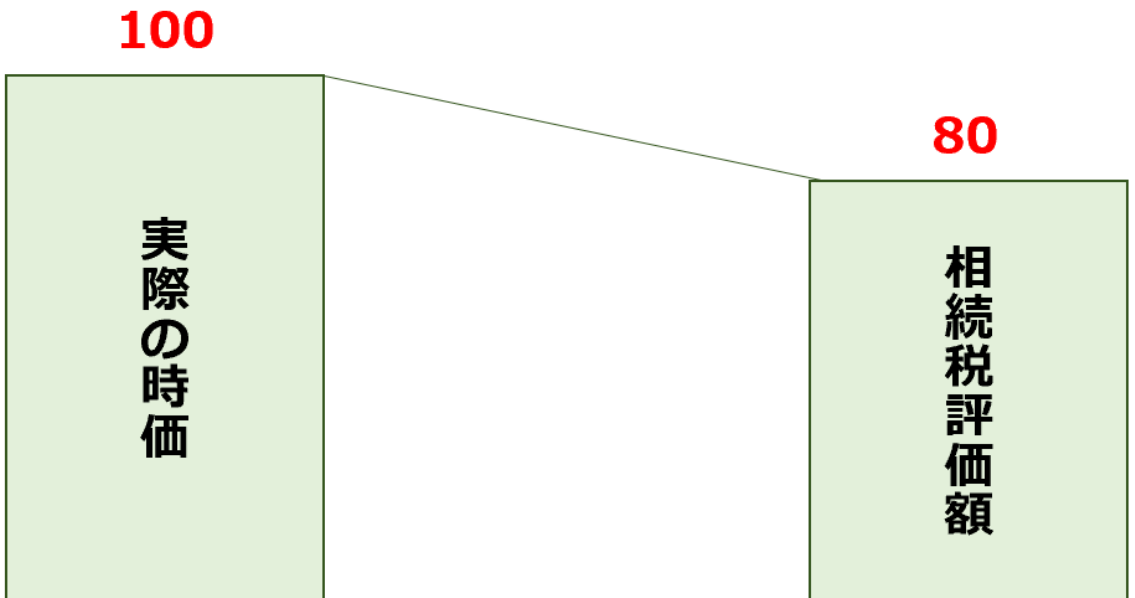
地の相続税評価額を80%もしくは50%オフできる特例です。

この特例の適用を受けた財産を物納する場合の収納価額は、**特例適用後の価額**となります。

相続税評価額1億円の土地であっても、この特例の適用を受けた場合には、物納によって納付した金額は2,000万円となってしまうケースも生じるということです。

相続税評価額と実際の時価は違う

収納価額である相続税評価額は、実際に売買契約が成立する金額(実際の時価)とは異なるものです。



利害関係のない第三者との間で成立する売買金額

相続税を計算するときに採用される時価

一般的には、実際の時価が100だとすると、相続税評価額は80程度になると言われていますが、これはおおよその目安です。

それでは、物納をする場合と、相続した土地を売却して現金で納付する場合と、どちらがお得になるのでしょうか？

物納を申請しようとする相続税額を5,000万円であるものとして、具体例を使ってみたいと思います！



円満相続 税理士法人



上記のように、好条件の物件については、物納よりも第三者へ売買をして、一旦換金をした後に相続税を支払う方が良い場合もあります。

しかし、地方にあるような物件については、なかなか買い手が見つかず、実際の時価が相続税評価額を下回ってしまうケースもあります。いうまでもなく、このような場合には、売買ではなく、物納をする方が有利になります。

ただし、売買ができたとしても、仲介手数料や譲渡所得税などその他のコストが生じますので、どちら



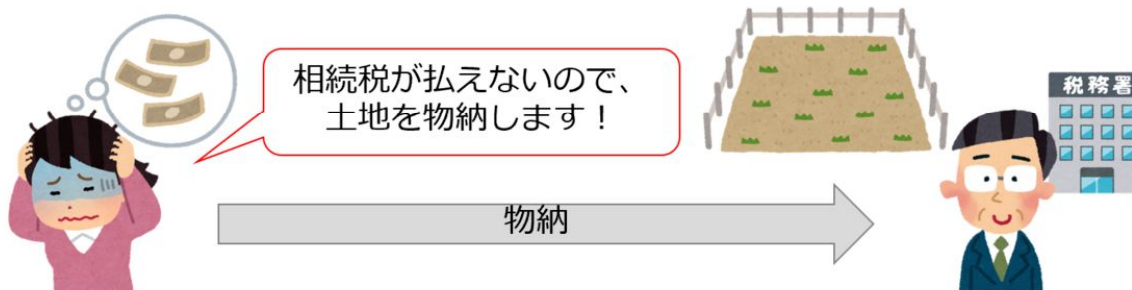
物納は譲渡所得税がかからない！？

金銭に代えて物で支払いをすると、支払いをするべき金銭の額で物を売買して支払いをしたと考えるため(これを「代物弁済」といいます)、通常は、譲渡所得税がかかります。

物納は、金銭に代えて物で相続税の支払いをする制度ですが、**物納の場合には、譲渡所得税は課税されない(非課税になる)**ことが決められています。



土地を売買して借金を返済したのと同じと考えるので、**譲渡所得税がかかる**



土地を売買して相続税の支払いをしたのと同じと考える**けど譲渡所得税がかからない**

ただし、物納の場合でも、譲渡所得税が課税されてしまうケースがあります。いわゆる「超過物納」に該当するケースです。

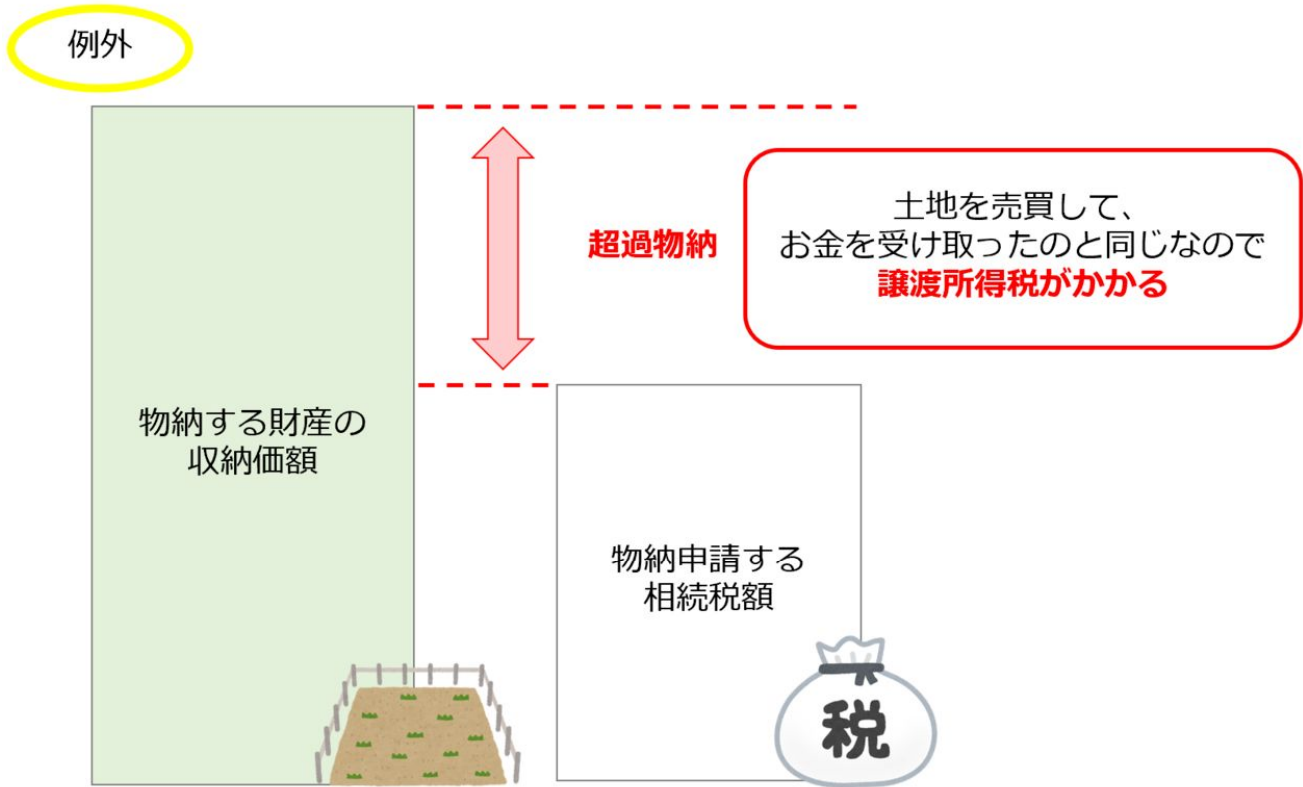
「超過物納」ってなに？

ずばり、**物納する財産の収納価額 > 物納申請をする相続税額**に該当する場合をいいます。

原則、物納を申請する場合には、物納申請をする相続税額を超えないように財産を選定しなければいけません。



通に土地を売ってお金を受け取ったのと同様ですよね」として、譲渡所得税がかかることになります。



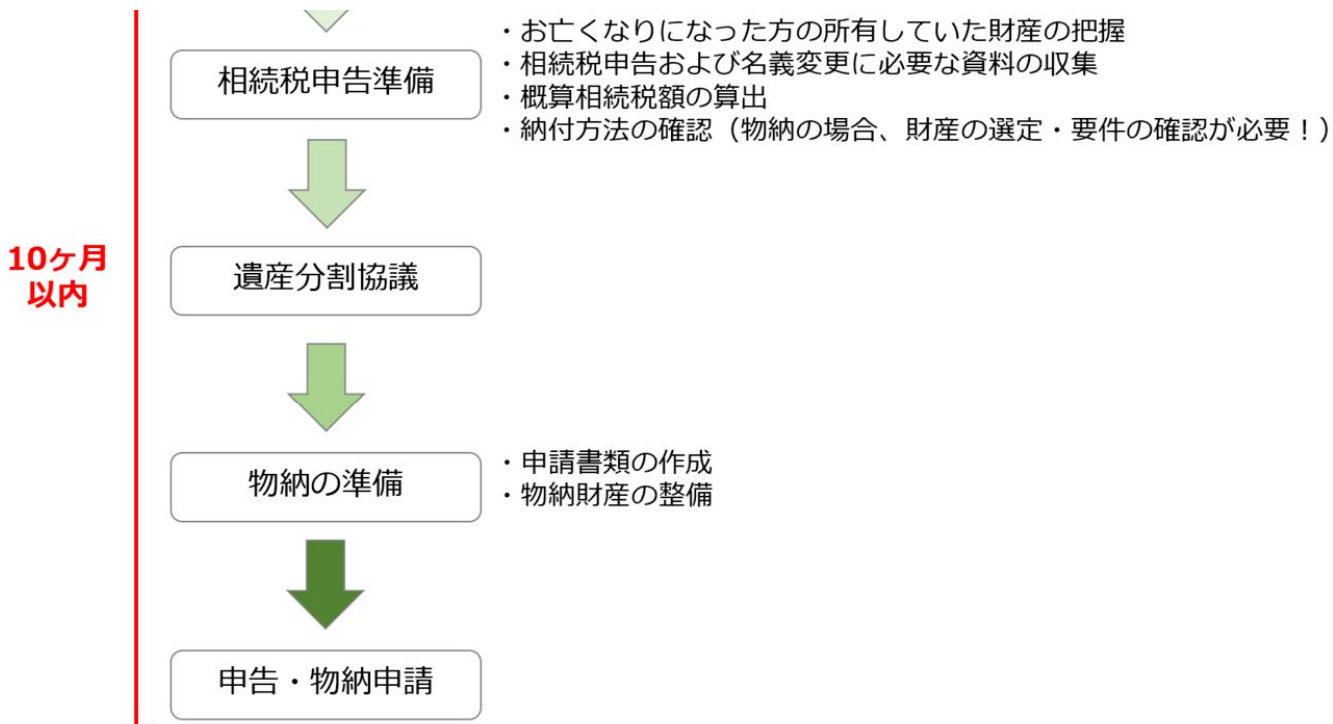
物納には事前の準備がとても重要

これまで、物納の申請には、様々な書類の作成やシミュレーションが必要なことをお話してきました。まとめると、お亡くなりになった日(ご相続発生)からの一般的な流れは下記のようにになります。





但満相続 税理士法人



通常の相続税申告であっても、申告、納付を終えるまで、なかなかバタバタとした日々を過ごすことになりませんが、物納を申請するということになると、よりスケジュールはタイトなものになります。

さらに、物納をしようとした財産が、管理処分不適格財産や物納劣後財産であることが判明した場合には、期限までに申請をすることも困難になる可能性があります。

そのため、事前にしっかりと準備をしておくことが必要です！

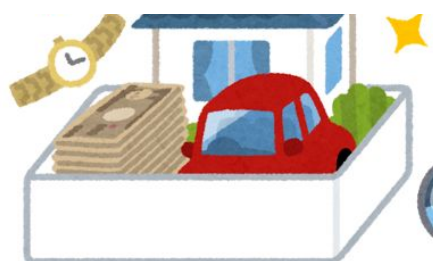
事前準備① 相続税がいくらかかるか知っていますか？支払い方法の検討

兎にも角にもここからです！今、所有している財産に対して、相続税額がいくらかかるのかの把握をしないことには何も始められません。

お医者様と同じです。いきなり、お薬を処方されるわけではなく、しっかりと診察をしてから、必要に応じて、お薬を処方してくれますよね？

物納についても、しっかりと今の状況を分析し、どのように相続税を支払うか検討をした上でなければ、準備を始めることができないのです。





いよいよこれから
から始めましょう！

相続税のお支払いはどの
ようにしますか？

事前準備② 物納に充てようとした財産は本当に物納できる財産ですか？

事前準備①を経て、おおよその相続税額を把握し、納税の方法も物納と決めました。

ここからが本題です！

物納しようとしている財産は、本当にそのまま物納できる財産ですか？

管理処分不適格財産や物納劣後財産に該当しませんか？

現状は、物納できない財産であっても、事前に整備をすることによって、物納できる財産に昇格させることができるかもしれません。



所有権について争いがある土地は、管理処分不適格財産に該当します。事前に、その土地を誰が相続するのか話し合いさえできていて、争いが生じなければ、この土地は、物納できる財産に昇格します。



周辺の家具・什物も
安くしてあげるよー！



管理処分不適格財産



周辺の向き・位置など
変更します！



適格財産

周辺相場と比較して、地代や家賃が低廉である不動産は、管理処分不適格財産に該当します。事前に、周辺相場と同等程度の地代や家賃に変更し、契約を再締結しておくことで、この不動産は、物納できる財産に昇格します。

この他にも、下記のような整備を事前に行うことによって、物納の申請をスムーズに進めることができます！

- ・測量されていない土地について、測量をする
- ・越境物を撤去する
- ・契約内容と違う利用をされている不動産については契約のまき直しをする

事前の準備について、ほんの一部をご紹介しました。

想像以上に時間を要するケースや、従前のお付き合い等からお亡くなりになった方であればスムーズに行えた準備でも、財産を相続した人(相続人)であれば難航してしまうケースもあります。

物納をしようとする財産に、どのような準備が必要なのか

それは、お亡くなりになる前に手を打っておいた方が良い準備なのか、それともお亡くなりになってからでも対応は可能なものなのか

これらを事前に確認しておくことは、物納の手続きにあたって、非常に重要になります！

物納が許可された！固定資産税等の減免申請が必要！



市計画税の減免申請です！

相続税法に基づいて物納した土地や建物については、申請をすることによって、支払いをしなければいけない固定資産税・都市計画税が免除されます。各期の納期限までに、申請書に物納許可通知書などの必要書類を添付して、市区町村に申請をする必要があります。



物納を許可します。
手続き、お疲れさまでした！



**油断は禁物！
固定資産税等の減免申請
忘れないでね**

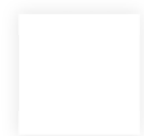


【延納から物納への変更】

当初は分割払いを利用して相続税の支払いしていた人が、資力の悪化等によって、分割払いが難しくなった場合に、物納に変更をすることができます。

これを「特定物納」といいます。

基本的には、物納と同様の制度ですが、下記の点に大きな違いがあります。

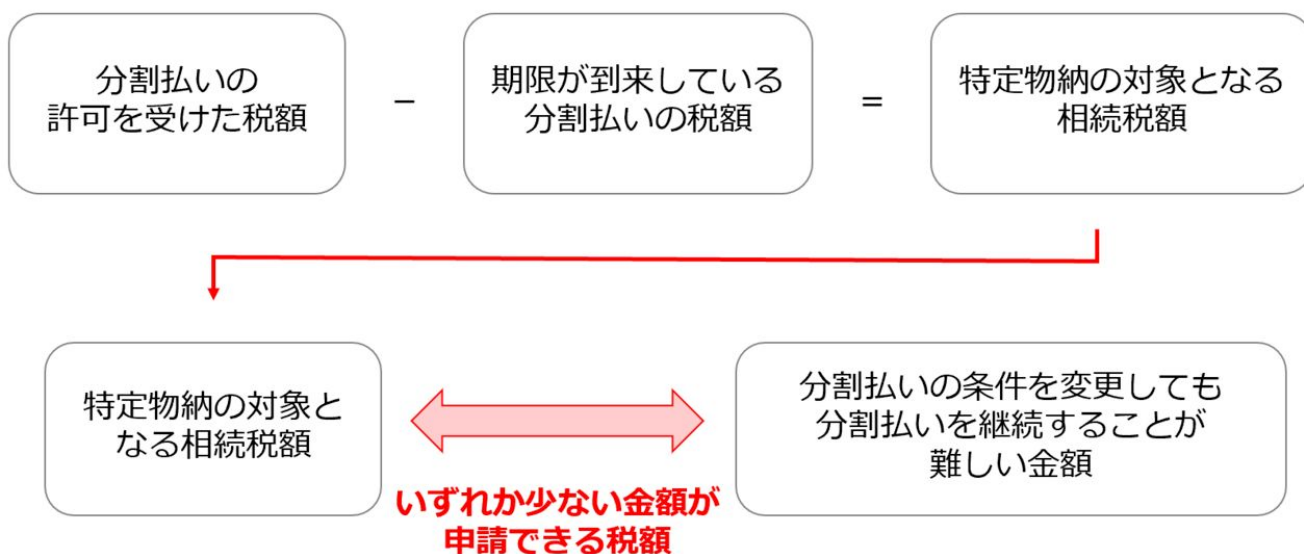




但満相続 税理士法人

申請期限	相続税の申告期限	相続税の申告期限から10年以内
申請税額の範囲	分割払いを利用しても納付することが困難な金額の範囲内	条件を変更しても、分割払いを継続していくことが困難な金額の範囲内
物納できない財産	管理処分不適格財産	管理処分不適格財産と 小規模宅地等の特例等の適用を受けている財産
収納価額	お亡くなりになった日の相続税評価額	特定物納を申請した日 の相続税評価額

特定物納は、相続税の申告期限から10年以内であれば、申請をすることができますが、申請をできる範囲は、物納制度より、厳しいものとなります。



まだ支払いができていない分割払いの金額と分割払いの期限を延長するなどの条件を変更しても分割払いを継続することが難しい金額とを比較し、いずれか少ない金額が、物納へ変更できる税額になります。

また、物納できる財産についても、通常物納制度とは異なり、小規模宅地等の特例の適用を受けた財産は、小規模宅地等の特例適用後の価額で引き取りをされるのではなく、そもそも引き取りとしてくれないこととなります。



【まとめ】

物納は近年、大幅に減少傾向です。

平成18年の税制改正により、平成18年4月1日以降の相続に係る物納制度について、審査が非常に厳しくなったためです。

そのため、物納には、税理士をはじめとする、様々な専門家のサポートが必要になります。

私たち円満相続税理士法人は、相続税の計算はもちろん、納税方法の検討、実行までしっかりとサポートしていきます！

まずは、現状の相続税額を把握するところからはじめてみませんか？

また、私たちのメールマガジンかLINE@に登録をして頂いた方には、税務調査のマル秘話や生命保険を活用した節約術など、気になる相続に関する情報をたくさん配信しています。

他にもプレゼントがたくさんありますので、是非ご登録をお待ちしております(^_^)

税制改正等の最新情報をタイムリーに配信中！

無料

**メルマガ or LINE公式アカウント登録で
1万円値引きキャンペーン実施中！**

※メルマガとLINE公式アカウントは違う情報を配信しております。



但満相続 税理士法人

氏名

メールアドレス

年代

～20代

都道府県

北海道

メルマガ登録する



LINE 公式アカウント

友達追加する

さらに今なら下記のプレゼントを進呈中！

1. 遺産分割協議書のひな型
2. 実際にあった相続失敗事例集
3. 贈与契約書のひな型
4. 贈与税が簡単に計算できるエクセル
5. 配偶者居住権の評価額計算エクセル





私たちの強み

日本一税理士率が高い相続専門の税理士法人です

採用情報

採用情報をご紹介します。





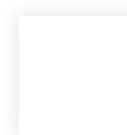
CONTENTS

ぶっちゃけ相続 amazonベストセラー1位獲得

円満相続税理士法人の橋です。この度、人生初となる私が執筆した本が発売されることになりました(^_^)その名も『ぶっちゃけ相続』です！「教科書的...



詳しく見る





円満相続 税理士法人

税理士法人

イート

東京事務所

〒107-0062

東京都港区南青山一丁目2

番6号

ラティス青山スクエア2F

大阪事務所(新大阪駅直結)

〒532-0003

大阪府大阪市淀川区宮原1-

1-1

新大阪阪急ビル3階



橘慶太@円満相続

@enman_souzoku

相続があった場合は、亡くなった人が青色申告を行っていたか、白色申告を行っていたかにより青色申告承認申請書の提出期限が異なります。

1月～8月までに亡くなった人

▶ 4か月以内

9～10月まで ▶ その年の12月

31日まで

11～12月まで ▶ その年の翌年の2月15日まで

白色 ▶ 1月16日以後に業務開始は2ヶ月以内

[押め込み](#)

[Twitterで表示](#)

Copyright (C) 円満相続税理士法人 All Rights Reserved.

[プライバシーポリシー](#) [当社の個人情報の取り扱いについて](#)