

# 栗山税務会計事務所

## 事例集 Vol.1 : 資産税篇

### ● 資産税(相続税の申告や相続手続、相続対策、譲渡所得など)

#### ◇ 相続財産の大半が上場株式だった相続

□ 証券会社の担当の方から、ある上場会社の役員だった方の相続案件を紹介いただきました。お伺いしてお話をお聞きしたところ相続財産の大半がお勤めになっていた上場会社の株式でした。急成長した会社で、古くから所有されている株式の評価額は数億円になっていました。

相続の申告で問題になりそうなことがふたつありました。ひとつは相続人の方は奥様とお嬢様2人だったのですが3人とも専業主婦なのに、かなりの預貯金をお持ちでした。ふたつめは、かなり株価の高い銘柄だったのですが市況の悪化で相続以降かなり時価が下がってしまっていたことです。

ひとつめの問題については、相続人の方にじっくりお話をお聞きしました。すると随分以前に、お父さんから株式の贈与を受けたことがあるそうです。何か証拠がないか捜してもらったところ、数十年前の贈与税の申告書が出てきました。相続人の方が生前に贈与を受けた株が値上がりして現在の預金残高になったことの間接的な証拠になりました。税務調査の時は調査官も納得せざる得ませんでした。

ふたつめの問題ですが、相続税の納付の方法には現金納付と物納というふたつの方法があります。物納とは相続した財産で相続税を納めることです。この方法だと株式を相続当時の高い株価で評価してもらうことができます。税務署に相談の上、物納申請をして「物納許可通知書」をもらうことができました。

当時の株式による物納の手続は株式の名義を財務省に変更した上で税務署に持参です。相続人の方に同行して税務署にいった手続です。「物納財産収納済証書」を受けたときはほっとしました。物納を認めてもらった株式の価額が相続税評価額より3千万円も下がっていたからです。この手続は数十万で受託しました。

納税者の方には「もっと請求していただいてもよかったのに・・・」と喜んでいただけました。

## ●資産税(相続税の申告や相続手続、相続対策、譲渡所得など)

### ◇相続対策のための公正証書遺言

□あるお爺ちゃんから所得税の申告と相続のアドバイスをして欲しいという依頼がありました。かなりの地主で相続対策のために多数の賃貸マンションを所有されていました。相続人の方はたくさんおられるのですが、お孫さんに資産と家を承継したいとお考えでした。

相続対策で一番大切なのは相続人の方がもめないようにすることです。弁護士と共同で公正証書遺言を残すことにしました。お爺ちゃんは、高齢で外出が大変なので公証人の方に自宅まで来てもらい、弁護士に遺言執行人になってもらいました。

次に大切なのは相続財産の組み換えです。遊休資産は処分する資産と有効活用する資産に区分して、賃貸マンションは物件ごとに時価と収益と費用を計算して利益率を管理することにしました。

### ◇地方都市の地主さんの相続

□ある地方都市の地主さんがお亡くなりになりました。相続人の方が東京の税理士に相続税の申告を依頼したいとのお話で紹介をいただきました。お伺いしてお話をお聞きしたところ、土地が23筆もありました。

地目も宅地、駐車場、畑、田、高架線の鉄塔敷地など様々でした。

不動産の評価は、税理士によってかなり異なるといわれます。ここで詳細を紹介することはできませんが以下のような検討をして評価額を下げていきました。紹介者に「なるほど節税額を考えると申告料は自分で稼いでいるようなものですね」と評価していただきました。

- ・税務署の資産税担当と交渉して駐車場は広大地の評価減をとる
- ・田畑で可能なものは農業委員会に証明してもらい純農地として評価
- ・鉄塔敷地は底地評価
- ・市に貸している更地は「地上権に準ずる権利」を控除

さらにいったん申告した上で時価評価が通りそうな土地は「土地の時価評価」によって「更正の請求」をおこないました。税務調査を受けて税額の一部が還付されました。