

親族間での交換を利用した相続税の払い方

1. こんな方はいませんか？

相続が発生し、相続財産のほとんどが土地の場合、相続税の納税は分割払いか、物納するか、土地を売却して納税するかが一般的な方法になります。

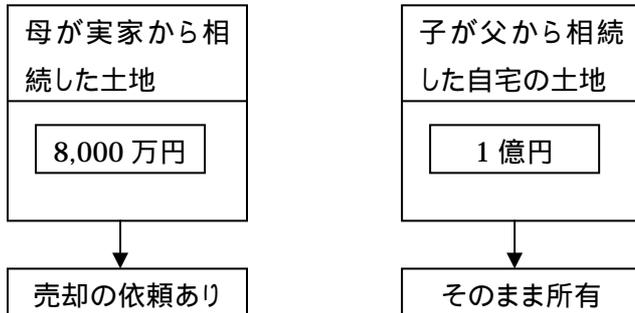
しかし、自宅などを売却や物納せず残すためには、分割払いしか方法が無いのでしょうか？

2. 母の不動産と子の不動産の交換

父の相続が発生し、母と子で財産を相続しました。母は配偶者の特例を使ったため相続税は0でしたが、子は時価1億円の自宅の土地を相続したため、相続税が発生しました。

また、母には10年前に母の実家から相続した時価8,000万円の土地があり、この土地には売却の依頼がきています。この売却資金を子の相続税の納税資金に充てたいと考えています。

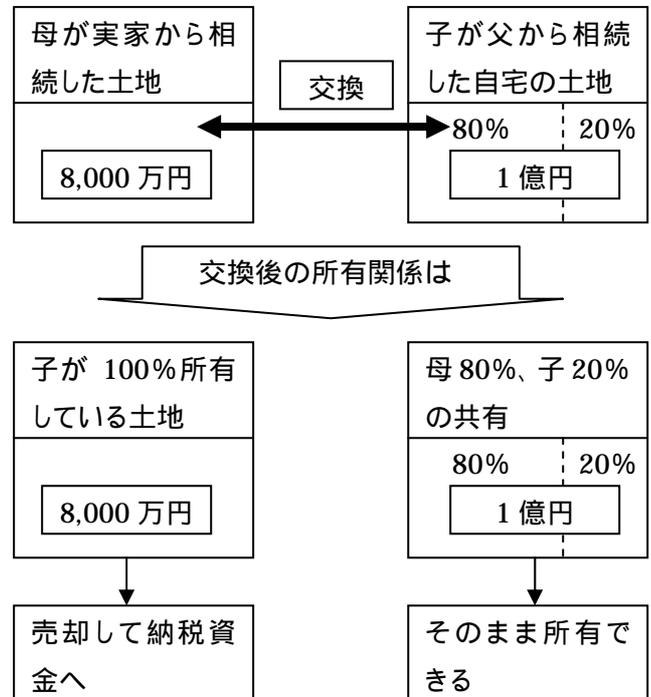
< 図解 >



しかし、母は土地を売却すると譲渡税が課税されます。そして、その税引き後のお金を子の相続税の納税資金として渡すと母から子への贈与になり、贈与税も課税されます。これでは、母の土地を売却して、子の相続税の納税資金にはできません。

そこで、母の土地と子の土地の80% (8,000万円相当額) を交換します。

< 図解 >



交換後、売却の依頼がきている土地の所有者は子になり、売却したお金は相続税の納税資金に充てることができます。

3. こんなメリットも

子は交換後、土地をすぐに売却しているため、子についてのみ税務上の交換の特例(交換しても譲渡税がかからない特例)は使えません。そのため、子が母に渡した自宅の土地の80% (8,000万円相当額) は、譲渡税の対象にはなりませんが、子の相続税の一部が売却益の計算上、経費になるため、税金は発生しないかもしれません。今回、相続した自宅を物納も売却もしたくない場合、別の土地で売却できるものがあれば、親族間での土地の交換を考えてみるのはいかがでしょうか。

日本中央税理士法人 / 株式会社 日本中央会計事務所

東京本社 TEL: 03 - 5405 - 4621 FAX: 03 - 5405 - 4622

大阪本社 TEL: 06 - 4802 - 6665 FAX: 06 - 4802 - 6664

URL <http://www.j-central.jp> E-mail info@j-central.jp

不動産税務の相談顧問、営業マン研修、不動産セミナーの講師等、承ります。