

不動産

FP講座



44

二重負担相続から再生するには

Q

私が管理を依頼されている不動産のオーナーの親が死亡し、相続税と借金の返済のダブルパンチで悩んでいると聞いています。相続税の計算では、借金は債務控除されるはずであり、解せません。一体どうなっているのでしょうか？

A

ご質問のケースは、最近多々見受けられます。今回も私が経験した事例を紹介いたしますので、参考にしてください。

親の土地に長男が借入金で共同住宅を建築... 税理士から依頼されてお会いしたA家の財産明細は【図表1】の通りでした。ご覧のように、それほど複雑な財産状況ではありません。資産が4億7000万円(自宅を小規模宅地で軽減すると4億4000万円)、負債が2000万円であり、今回は二次相続で、配偶者の繰延(軽減)がないことから、子供2人で相続し、約1億円の相続税がかかります。ほかに以下の事項が判明しました。

- ・自宅は借入金2000万円の担保に入っています。
・約1000㎡の土地は、長男に固定資産税十アルファ程度の安い賃料で貸し付けています。建物も長男が借り入れ(4億円)をして10年前に共同住宅を建築し賃貸しており、抵当権が設定されていますが、土地についても同じ金融機関が被相続人を保証人として人為的担保を取り、なおかつ抵当権を設定しています。
・貸付地には、抵当権等の担保設定はなされていません。しかし、借地人が組合等へ加入し、賃料は供託されているような状況です。
・貸付金は、土地の賃料として長男から受領した金銭から固定資産税等を支払った残額を蓄えて、長男の賃貸住宅経営の運転資金として貸し付けてきましたが、回収は困難な状況です。
・長男が共同住宅として使用する土地は従前に借地人がいて、この権利の整理等にかかった借入金2000万円が残っていました。
さて、本題ですが、この相続における問題は、資産として評価できる財産は2000万円の担保が入っている1億円の自宅(敷地・建物)と評価額4000万円の貸付地です。長男への貸付金や長男が使用する土地は実態があつてないような財産であることから、非常に難しい相続となります。案の定、話をうかがうと、形式上貸付金となっているものの実態は回収不可能な金銭です。また、土地についても、長男の借入金の残債が約4億円あり、金融機関の担保評価が土地建物合わせて4億円前後であることから、これも担保権が実行された場合にはなくなる可能性大の財産であり、相続税評価上では資産の扱いになりますが実質的には資産とは言にくい財産です。

【遺産分割の問題】
ここで長男と次男がもめたのは言うまでもありません。実質的な財産は自宅と貸付地であることから、最終的に次男が2000万円の借入金と自宅(土地・建物)及び貸付地を相続し、長男が自分に対する貸付金と自分が所有する賃貸マンションとして使用している土地を相続することで、合意しました(金融機関の要望あり)。

【相続税納税の問題】
次男は課税評価額1億2000万円(資産1億4000万円+負債2000万円)の相続をしたので、貸付地売却をして約2300万円の相続税を納めることができました。更に売却残金で、借入金全額を返済することができました。

長男は、評価2億8000万円の土地と5000万円の貸付金を相続することになり、これに8520万円の相続税がかかってきました。納税について金銭納付・延納・物納のすべてについて検討しましたが、現状の財産形態では難しいため、評価2億8000万円の土地について、底地を物納するというところで、国と交渉をしています。物納の場合、抵当権の解除が条件となりますので、金融機関との交渉が必要となります。比較対照として被相続人本人が建物を買っていた場合はどうなっていたでしょうか。【図表2】の通り、わずか88万円の相続税で済んでいたのです。

4つの問題が台頭し、相続人に負担を強いる
では、どうしてこのような形の相続が起こるのか検証してみよう。
①親の土地を借りて子が収益財産を所有する形態は、収益を蓄えて相続に備えることを想定しているものと思われ、収益を次世代へ移すという意味では、1つの相続対策といえるでしょう。しかし、この収益部分の建物建築を借り入れで行うことには、大きなリスクを伴います。特に賃料の値下げや空室といった直接的賃料収入減少の問題や建物の修繕や償却といった経費の問題は借り入れをして建築している場合、非常に大きな負担となつてのしかかってきます。まして金融機関への返済元本は経費算入ができないので、

税引き後の残った金銭で返済しなければならないのです(収支の問題)。

- ②金融機関から子が建物の融資を受ける場合には、土地所有者(親)が保証人となるか土地の担保提供が条件となります。この状態で土地所有者に相続が発生した場合、担保が付着した土地であろうと、借入金の保証人であろうと、一切の債務控除を受けることはできません。金融機関とすれば債務者に返済の問題や担保力の問題があつても、保証人と合わせて回収ができれば問題ないと考えています(保証債務の問題)。
③通常、このような形態でつくられる建物と敷地との関係では、収益を次世代に移す目的で建築をするのですから、相続人は固定資産税程度の安い賃料を支払う形で土地を借りていることが多いようです。この場合、土地の評価は使用貸借として、権利等の控除がない更地状態の評価がされます。実際には建物所有者以外は使用収益がない財産であつても、高い評価がされる財産となるのです(相続税評価の問題)。
④なお、土地を安く借りていても事業収支が思わしくなく、借入金の返済や生活資金のために親が子へ金銭を貸与していることもありますが、親族間貸し付けであつても相続においては、貸付金ということで資産として評価されます(貸付金の問題)。

相続前に自身の財産状態を見直そう

二重負担相続から逃れるためには
相続後の長男の収支状況は【図表3】のようになりました。このケースは、他の相続人(兄弟)に財産を残せたので、まだいい方であり、実際には相続財産より担保評価が下回り、何も残さない状態のものや、債務超過により相続を放棄または限定承認した方がいいような状況のものも数多くあります。既に相続発生後3カ月が経過して、相続放棄の手続きができないで悩んでいる相続人も多く存在します。

また、親子間の貸借だけでなく、子等が法人を設立して賃貸マンション等を借入金で建築しているケースも多く見られますが、これも親子間の貸借と同じように相続時に大きな負担が発生しますので、事前の財産診断が必要であると思われます。私は、このように相続が発生すると負担が二重(相続税納税と借入金返済)になる相続を「二重負担相続」と呼んでいます。相続後に状態が分かつても、手遅れとなりますので、相続前にご自身の財産状態を見直すことをぜひお勧めいたします。

(株)リプロ・インパクト 代表取締役副社長
不動産再生プロデューサー 隈祐二

【図表1】A家の財産明細

Table with 2 columns: 財産 (Assets) and 相続税評価額 (Inheritance Tax Assessment). Rows include: 自宅敷地約300㎡と自宅建物 (約1億円), 長男が借りている土地約1000㎡ (約2億8000万円), 貸付地5件(約400㎡) (約4000万円), 現預金 (ほとんどなし), 貸付金 (約5000万円), 借入金 (約2000万円).

【図表2】相続税の比較

Table comparing inheritance tax. Rows include: 自宅評価1億円(土地・建物) (1億円), 貸付地 4000万円 (4000万円), 土地評価(2億8000万円) (2億2120万円 (貸家建付地)), 建物評価 なし (1億4000万円), 貸付金 5000万円 (なし), 借入金▲2000万円 (▲2000万円), 建築借入金 なし (▲4億円), 相続税: 88万円.

※本人が借入をして建築すればこの借入金は負債として債務控除可能となり、結果的に相続税は少なくなります。

【図表3】相続後の長男の財務状況

Table showing financial status. Columns: 【収入】 (Income), 【支出】 (Expenditure), 【借入金】 (Borrowing). Rows include: 年賃料収入 3072万円 (管理費 153万円), 元本返済 1500万円 (固定資産税等 119万円), 利息 1120万円 (修繕等積立金 144万円), 計 2620万円 (土地賃借料 300万円, 所得税 491万円), 計 1207万円.