

土地家屋調査士が明かす 土地活用のお宝 Part②



TUK会幹事
和田 清人氏

〈プロフィール〉

昭和41年1月26日大阪市生まれ。昭和63年近畿大学理工学部卒業後、制御機器メーカー勤務を経て、平成14年和田清人測量登記事務所を開設。大阪土地家屋調査士会の理事を務める傍ら、相続専門FPとして、遺産分割や相続税対策のアドバイスも行う。土地家屋調査士・測量士・AFP・宅地建物取引主任者・マンション管理士

第3回・物納制度はこう変わった!

始め

平成18年度の税制改正で、物納制度が大きく変わりました。

世間ではいまだに、物納がしやすくなったと誤解なさっている方が多いようです。確かに、従来はできなかった延納から物納への変更、非上場株式などが物納可能とされたことや、審査の迅速化、物納劣後財産の定めなどは、納税者に有利になったと言えるでしょう。

しかし、私たち土地家屋調査士の立場から言えば、物納申請時に境界確認書の提出を求められるという点は、とても高いハードルを設けられたこととなります。また、書類などの補正期間が最長1年に制限された点や、補正手続き中に利子税の負担を求められる点など、従来のように「とりあえず物納申請だけしておいて」という考え方は通用しなくなりしました。

今後、物納を考える場合には、物納予定地の選定や測量および境界確認は、生前から着手してお

くことが重要になります。そこで、不動産を中心とした物納制度のポイントをご紹介します。

①登記事項証明書、測量図、境界確認書などの書類を物納申請時に提出する必要があります。

②提出された書類に不備があった場合は、これらの補正又は提出を請求されます。この場合、請求後20日以内に補正又は提出がされない、物納申請を取り下げたものとみなされます。

③税務署長は、1年以内の期限を定めて、廃材の撤去その他の物納財産を収納するために必要な措置を講ずることを請求できます。この場合、期限内に当該措置が講じられないと、物納申請は却下されます。

ただし、当該措置に時間を要する場合には、届出により、提出期限を延長することがあります。

④物納申請期限までに提出すべき書類がそろわない場合は、左下図のように提出期限の延長が認められています。

⑤物納を許可するに当たっては、後日において汚染地であったことが判明

や補正手続きに必要措置を講ずることなどの条件を付けることができます。

この場合、その条件に違反すると、5年以内の限り、物納の許可を取り消すことができます。

③物納申請の許可に係る審査期間の法定等

①物納申請の許可又は却下は、原則として物納申請期限から3カ月以内に行なわれます。

なお、審査期間内に許可または却下をしない場合には、物納を許可したものとみなされます。

④延納中の物納の選択

相続税を延納中に、資力の状況の変化などにより延納による納付が困難となった場合には、申告期限から10年以内の限り、延納から物納を選択

できるようになります。この場合、物納財産の収納価額は、その物納申請時の価額とします。

⑤利子税の納付
物納申請をした場合には、税務署の手続期間を完了するまでの間、利子税(現在、年4・1%)の負担を要します。

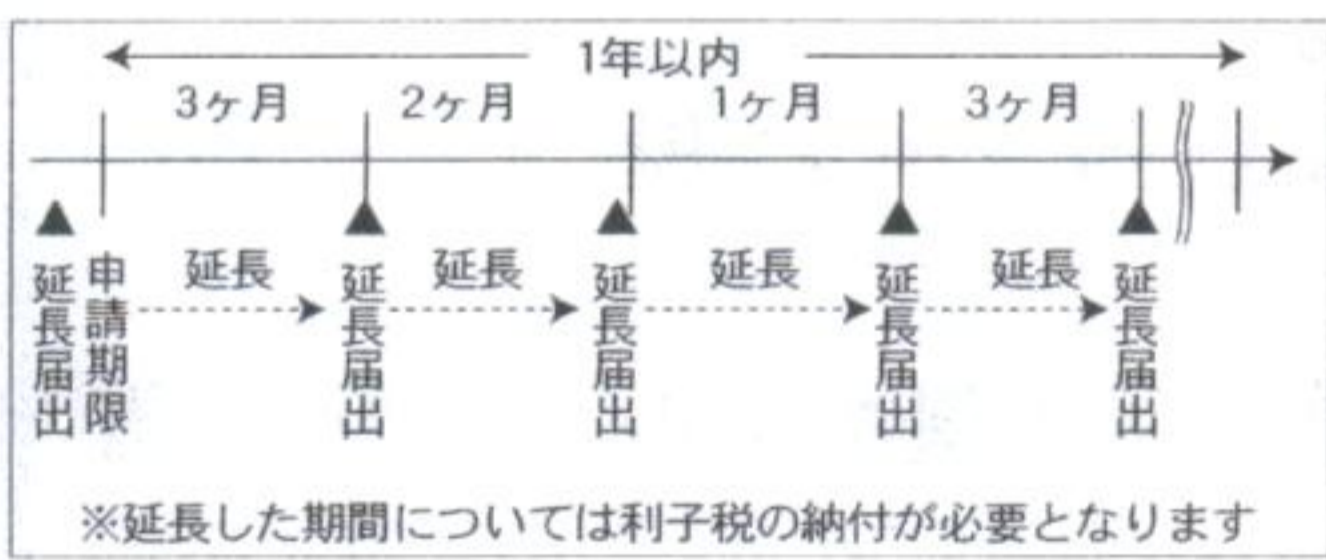
(注)この改正は平成18年4月1日以後の相続開始分から適用されます。

物納が困難になる事例
物納予定地の境界線A Bについて、お隣さんとモメていた事例がありました。(左下図参照)
A B線が確定しない、物納はできません。また、平成17年4月の不動産登記法改正から、A B線を確定しないままa b線の分筆をすることが原則認められなくなりました。いわゆる残地分筆ができなくなったのです。

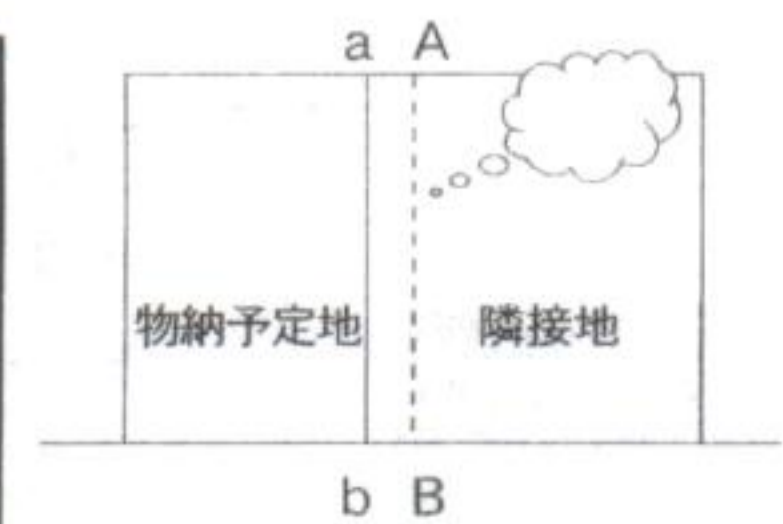
そこで、登記官と交渉のすえ、後日必ずA B線の境界確認を完了させることを条件に、不動産登記事務取扱手続準則第72条第2項の「特別の事情」としてa b線の分筆を認めてもらい、物納をすることができました。そして3カ月後に、無事お隣さんとの合意が成立し、A B線の境界確認書を作成。残地A B b aの地積更正も完了しました。

終わり
この事例では、時間がかかってもお隣さんの合意が得られるという確信があったため、「特別の事情」による残地分筆を交渉することができました。しかし、すべての事例で残地分筆が認められるわけではありません。また、平成18年1月にスタートした筆界特定制度による境界確認では、物納は認められません。通常、境界確定に最低3~4カ月、さらに越境物の処理や借地人の承諾などを含めると半年以上要するケースも珍しくありません。これからは、「49日の法要が終わってからは、最長1年の長期限に間に合わないことも考えられます。物納予定地の条件整備は、今すぐにも着手しなければなりません。

物納予定地の条件整備は今すぐ着手



「TUK会」とは? TUK会は、土地の有効活用や相続問題についての悩みを解消するための良きアドバイザーとして、積極的に活動する土地家屋調査士の集まりです。土地資産所有者である皆さまの立場に立って、皆さまに心から喜んでいただくための提案ができるよう、土地資産の有効活用に関する研究会を毎月開催し、自己研さんに努めています。土地のことなら、TUK会会員にお気軽にご相談ください。TUK会事務局連絡先 06-6266-1988



編集協力・TUK会

TUK会は、土地の有効活用や相続問題についての悩みを解消するための良きアドバイザーとして、積極的に活動する土地家屋調査士の集まりです。土地資産所有者である皆さまの立場に立って、皆さまに心から喜んでいただくための提案ができるよう、土地資産の有効活用に関する研究会を毎月開催し、自己研さんに努めています。土地のことなら、TUK会会員にお気軽にご相談ください。TUK会事務局連絡先 06-6266-1988