

Vol.162

今回は 資産税

相談事例
紹介

会員相談室

相談委員 出岡 伸和 (麹町)



電話相談

受付 午前10時～11時50分
時間 午後1時～2時40分

03-3354-8520



事前予約

面接相談・随時相談

03-5919-7157



代償分割の具体的な税務上の取り扱いと注意点

事例

会社員である甲（55歳）の叔母である乙が令和4年12月に90歳で死亡した。乙は夫に先立たれており、子はいない。相続人は、乙の兄弟姉妹である丙（88歳）、丁（85歳）の2名と、乙の姉の子で代襲相続人である甲の3名である。

乙の相続財産は、2,800万円の預金と相続税評価額5,000万円の土地である。土地の時価は1億円であり、取得費は不明である。この土地は、固定資産税、植木の伐採費用などの維持費用の支出が必要なので、速やかに売却することを相続人3名は考えており、乙の遺産は法定相続分にて分割することで合意している。また、丙と丁は高齢のため、相続税の申告を含む一切の相続手続きと土地の売却手続き及び譲渡所得の申告を甲が行い、自分達は代償金を受け取ることを希望している。

甲は二人の希望を勘案し、甲が乙のすべての財産を相続し、土地を甲名義にして売却し、売却の諸費用、譲渡所得に係る税金、一切の相続手続き費用を売却金と預金の合計額から差し引いた残額を丙と丁へ1/3ずつ代償金として支払うことを考えている。このようなケースで、代償金の計算方法、相続税の申告、その他注意すべき点を教えて欲しい。

回答

1. まず、甲が乙の土地を売却した場合の税引後の手取金額を計算する。

- (1) 譲渡費用は、仲介手数料等の354万円とする。
- (2) 譲渡所得の計算：収入1億円－取得費1億円×5%－取得費加算額63万円＝譲渡費用354万円＝9,083万円
※取得費加算額の計算は、検討の1を参照。
- (3) 所得税と住民税 9,083万円×20.315%＝1,845万円（万円未満切捨）
- (4) 税引後手取金額 1億円－354万円－1,845万円＝7,801万円

2. 次に、丙と丁へ送金する代償金額を計算する。相続手続き費用の総額を251万円とした場合、甲の手元に残る資金は、預金2,800万円＋売却金7,801万円－251万円＝1億350万円になる。

丙と丁へそれぞれ送金する代償金は、1億350万円×1/3＝3,450万円になる。

3. 事例の場合に、乙と丙の代償金の相続税の課税価格は相続税法基本通達11の2-10(1)に応じて、以下のように計算することになる。

- (1) 代償金3,450万円×(5,000万円【土地の相続税評価額】＋預金2,800万円)÷1億350万円(手取資金額)＝2,600万円

代償金に乗ずる分数の分子が相続税の課税価格、分母が手許資金の残額である。

- (2) 甲の相続税の課税価格は、7,800万円－2,600万円×2＝2,600万円になる。

結果として、3人の課税価格は同額になり相続税は均等になる。

4. 実務上の注意点に関しては、検討で説明する。

検討

配偶者、親、子がない被相続人に相続が発生した場合、兄弟姉妹が相続人になるが、兄弟姉妹である相続人も通常は高齢であり、相続手続きを高齢な相続人が行うことができないケースが少子高齢化社会の現状では今後多く発生すると考えられる。このような場合、代襲相続人に40代から50代の甥や姪がいる場合は、事例のようにその甥や姪が中心になって相続手続きを進めていくことが現実的である。

1. 代償分割をした場合の取得費加算額の計算
相続税の取得費加算の規定は、相続開始後、申告期限から3年以内に相続財産を譲渡した場合に適用があり、取得費に概算取得費5%を採用した場合にも適用がある。

- (1) 相続税の総額
相続財産が7,800万円、法定相続人が3名、全

員が2割加算適用者である本事例の相続税の総額は360万円になる。本事例では、財産を法定相続分で均等に相続し、3人の課税価格は各2,600万円になるので、一人あたりの相続税は均等に120万円になる。

- (2) 具体的な取得費加算額は、次の算式により計算する（措置法通達39-7）。

$$\text{確定相続税額} \times \frac{\text{譲渡をした資産の相続税評価額B} - \text{支払代償金C}}{\text{その者の相続税の課税価格(債務控除前)A}} \times \frac{B}{A+C}$$

上記の算式に事例の各金額を当てはめて計算すると、取得費加算額は63万円（万円未満切捨）になる。

- (3) 事例のような代償分割を行うと、譲渡所得を申告しない丙と丁においては取得費加算の適用がなく取得費加算が甲一人しか適用できない。したがって、取得費加算の適用に関しては、事例のような代償分割を行うよりも譲渡者全員に取得費加算の適用がある現物分割もしくは換価分割が有利である。

2. 代償分割が行われた場合の課税価格の計算と代償財産の価額

- (1) 相続税の課税価格（相基通11の2-9）

① 代償財産の交付を受けた者の課税価格
【相続又は遺贈により取得した現物の財産の価額】＋【代償財産の価額】

② 代償財産の交付をした者の課税価格
【相続又は遺贈により取得した現物の財産の価額】－【代償財産の価額】

- (2) 代償財産の価額の調整（相基通11の2-10）
代償金の目的となった財産の「売却価額（時価）」と「相続税評価額」の調整を以下の方法により行い、課税価格を計算する。

① 共同相続人等の全員の協議に基づいて代償財産の価額を次の②に掲げる算式に準じて又は合理的と認められる方法によって計算して申告があった場合には、その申告があった金額による。

② ①以外の場合で、代償債務の額が、代償分割の対象となった財産が特定され、かつ、その財産の代償分割の時ににおける通常の取引価額を基として決定されているときは、次の算式により計算した金額

なお、分子Cの金額の算定において、その財産について「小規模宅地等の特例」の適用がある場合には、その特例の適用前の評価額による必要がある。

$$A \times \frac{C}{B}$$

- (注) 算式中の符号は、次のとおりである。

- ※ Aは、代償債務の額
- ※ Bは、代償債務の額の決定の基となった代償分割の対象となった財産の代償分割の時ににおける価額
- ※ Cは、代償分割の対象となった財産の相続開始の時ににおける価額（評価基本通達の定めにより評価した価額をいう。）

3. 実務上の注意点

- (1) 分割協議書の記載事項

代償金の支払時期を必ず協議書に明記する。特に分割払いの場合は、支払によるトラブルを回避するためにも支払時期と分割支払額を遺産分割協議書に明記するのが望ましい。支払期間は、なるべく短期間が望ましいが、長期間になる場合には、代償債権者が代償債務者の財産に抵当権を設定することも検討に値する。

- (2) 遺産の分割方法による社会保険料への影響について
土地を現物分割して、その土地に共有で相続

登記をして3名で売却をすると、事例では丙と丁にも約3,000万円の譲渡所得が発生する。そうすると、本事例の丙と丁が200万円程度の年金収入しかない納税者である場合には、丙と丁は譲渡年の翌年の住民税が増加し、住民税の課税所得等をベースに計算する後期高齢者医療保険料、介護保険料が最大負担額へ増加する。さらに、後期高齢者医療保険及び介護保険の自己負担割合が1割もしくは2割から3割へ上昇することになる。

本事例のように、甲単独で土地を相続し売却した場合には、会社員である甲の社会保険には影響しない一方、丙と丁に譲渡所得は発生しないので、丙と丁の社会保険料及び負担割合にも影響しない。このように、代償金を受け取る丙と丁の社会保険料及び社会保険の自己負担割合が上昇しないことは、現物分割後に譲渡するケース及び換価分割にはない代償分割のメリットであると考えられる。

- (3) 土地の売却が相続税の期限後になる場合の代償金の計算方法

事例においては、土地が速やかに売却できたものと仮定して、すべての費用および税金などを支払った残額を均等に按分して代償金を計算したが、土地が速やかに売却できないケースもあると考えられる。このような場合には、土地の売却金額を不動産業者の査定金額より低めに見積もり、代償金を計算することを検討する必要がある。実際の売却金額が想定した売却金額より低くなってしまった場合は、代償金を支払う相続人（本事例では甲）の負担が重くなる可能性が高いからである。具体例としては、査定金額の90%～95%あたりの金額で売却金額を想定し代償金を計算する。そして、相続人間で代償金の確定金額を合意する。この結果、相続税の申告における代償金の課税価格は、合意した代償金額（A）に想定した売却金額で計算した手許金額を分母（B）、相続税の財産の課税価格を分子（C）として、計算することになると考えられる。

- (4) 遺産分割協議に交渉が必要な場合の注意点

本事例では、幸いなことに丙と丁が甲を信頼し、相続関連の手続き全般を甲へ一任しているため、相続手続き及び相続税の申告においてトラブルになることはなかった。一方、税理士として遺産分割協議において相続人間で交渉が必要になりそうな場合は、土業法との関係から、適切な時期に弁護士へ協力を依頼し、税理士自身が遺産分割協議のトラブルに巻き込まれたり、自身の行いが非弁行為にならないように注意を払う必要がある。

(参考文献)

森田哲也編「相続税法基本通達逐条解説」 大蔵財務協会 令和2年11月改訂版
塚尾敦嗣編「譲渡所得・山林所得・株式等の譲渡所得等関係「租税特別措置法通達逐条解説」 大蔵財務協会 令和2年1月改訂版
梶田明他編「所得税基本通達逐条解説」 大蔵財務協会 令和3年版
小池正明著「民法・税法による遺産分割の手続と相続税実務」八訂版 税務研究会出版局
小池正明著「税理士のための相続法と相続税法 法務と税務の視点」(樹清文社)

注) 内容は、令和4年10月5日現在の法令等に基づいています。

本事例紹介は、会員の業務上の諸問題解決支援の一環として掲載しています。文中の税法の解釈等見解にわたる部分は、執筆者の私見（参考意見）ですので、実際の申告等税法の解釈適用に当たっては、会員ご本人の責任において行ってください。