



!物納制度の拡充と強化!

平成18年度の自民党税制改正大綱によると物納制度が大幅に見直しされる予定です。物納制度改正の骨子は次ぎのように緩和されるものと厳しくなるものと2つに分かれるようです。

< 緩 和 >

物納劣後財産（他に物納適格財産がない場合に限り物納を認める財産）の範囲の明確化
無道路地や市街化調整区域の土地など一定の条件の下「物納劣後財産」として明確化する。

延納から物納へ変更可能となる

延納から物納に変更を認める。

相続税を延納中の者が資力の状況の変化等により、延納による納付が困難となった場合に
申告期限から10年以内に限り「延納税額」 - 「納期限の到来した分・納税額」 = 「残額」
を限度に物納選択が可能に!

原則：物納収納価格はその物納の申請時の価格

ただし、収納の時までにその物納財産の状況に著しい変化を生じた時は、収納時の価格

平成18年4月1日以後に相続又は遺贈により取得した財産より適用

< 規 制 >

書類の提出

物納申請期限（相続申告期限）までに、原則として登記簿、測量図境界確認書、確約書等一定
の書類の提出を求める。無道路地や市街化調整区域の土地など一定の条件の下「物納劣後財産」
として明確化する。

期間の短縮

物納申請後3ヶ月（6ヶ月）には物納の許可または却下の判断がなされる。申請者から
書類等提出の期限延長は3ヵ月ごと最長1年までとする。延納から物納に変更を認める。

物納申請却下となった場合、却下の日から20日以内に一度限り再申請を認める。

「物納劣後財産」については実務上、いままでと変わらない。

（ただ明確化されるだけ、いままでも条件によって物納できた場合があった）

「延納から物納」へ切り替えが出来る事は、メリットがある・・・「延納利息は非常に高い」

申請書類の提出期限等が実質的に徴収サイドによって区切られる事を考えると、実は非常に厳しい
改正だと言えます。これまでは何年かかろうと国からの一方的な却下は事実上ありえなかった。

これからは期限までに整備ができないと却下されてしまう。特に提出書類は納税者本人以外に、
隣地や借地人などの利害関係人の協力が得られなければ提出できないものが沢山あります。

今までは納税者の書類整備や国の事務処理が遅かったので、物納許可に時間がかかり、その間、
国は実質、地価の下落リスクをとってきました。これからは物納に利子税（物納申請期限から収納ま
での利子税を課す。ただし審査期間は含まない）をかけて期限を設けて、納税者を煽り収納スピードを
早める、そして地価の下落リスクを回避し、早期の換金化を図るといふ狙いも？

いずれにしても納税者に相当の不可がかかることとなります。

できれば相続発生前から物納予定地の早めの選定が必要です。特に境界確定測量と、底地、
借地面積の確定（契約書）の準備調整は利害関係人に左右されるのでより一層、早期の整備が求め
られます。

< 物納制度とは？ >

国税は現金納付が原則です。しかし、相続税が財産課税であることから、一括即納はもちろん延納によっても金銭で納付することが困難となる場合があることを考慮し、金銭以外の一定の相続財産での納付が認められています。これが**物納**です。物納は、納税義務者からの申請に基づいて税務署長等が調査して許可した時に成立します。

許可を得るためには**全ての要件を満たしていなければなりませんから**、事前に要件の内容をよく知っておく必要があります。

< 申告期限 >

物納申請は、相続税の申告期限または納付すべき日までに申請書を提出することとなっています。具体的には、相続税の法定納期限は相続の発生を知った日の翌日から10ヶ月以内ですから、物納申請もこの期限内に申請しなければなりません。

なお、申請期限以降の物納申請や他の納付方法からの変更は一切認められませんので、十分な注意が必要です。

< ポイント >

相続は、不良資産から納税に充てる事がポイントです。

物納の場合、申告時期に物納財産が確定しているか否かで、収納許可を受ける迄の時間が大きく変わってきます。**出来るだけ早い時期に、その資産が物納に適するか否かの診断**を行ない、物納の準備を進めておくことは資産を商品化していく重要な作業であり、良い結果を生むことは言うまでもありません。

「どう相続税を納めるか」「どの資産を残したいか」「物納をどう活用していくか」を明確にしておかないと、きっと後悔することに・・・

何も予定が無い時にこそ測量（境界確定）を！！！！

物納をする為には、境界の確定（筆界確認書・明示指令書）をしておく必要があります。相続が発生して10ヶ月もあれば、測量は完了するだろうと考えていらっしゃる方も少なくはないと思います。隣地との境界が明確であったり、隣地との関係がよかったり、地図（法務局備え付け公図）に問題がない等の場合には、2～3ヶ月もあれば境界を確定させる事も難しくありません。しかしながら、境界の確定には、申請者側の事情以外に隣地の事情によって大きく左右される事が多々あります。

例えば、
「隣地が空き屋の状態で、所有者が海外に住んでいる」
「隣接地の登記名義人がお亡くなりになっていて、相続登記が完了していない」
「隣地と境界線について認識が違い、お互い譲らない」

など、この他にも、隣地が影響を及ぼす事は沢山あります。

多くの方は、建築をする為や売却をする為など、何か予定が決まった時に測量をする場合が殆どだと思います。しかしながら予定があり期日が決められている場合などに測量をしてしまうと、境界立会いをお願いしている立場上、少し境界を譲って、納得の行かない確定をしてしまうような結果にもなりかねません。

時間に余裕があれば、調査（土地家屋調査士）も充分に出来、納得の行く判断が出来ると思います。

日時の決まりのない時期に境界確定をしておいた方が納得のいく合意をえられやすい。
一度境界確定測量をしておけば、次世代も、また隣接地権者がかわっても所有地を守れます。



〒560-0022
豊中市北桜塚1-5-29 桜塚ビル3階
TEL 06-6842-0400