



前回のコラム No. 019 では、相続対策は誰にでも必要だという話をしました。今回は相続税が課税される場合に気を付けるべき相続対策についてお話ししたいと思います。

前回もお話した通り、相続税が課税されるケースでは納得する相続ができて納税資金の問題があります。**特に相続財産が不動産ばかりの場合、納税資金が不足する**ことがよくあります。延納（税金を分割して納付する制度）という手段もありますが、これは税務署に税金分を借金しているのと同じことなので、利子税等の負担が生じます。物納（不動産などで直接納税する方法）という手段もありますが、測量等の事前準備にも時間や費用がかかるうえ、不適合とされ物納が認められないこともあります。従って、生前から納税資金に充てるために、どの不動産を売却するか等を十分に検討しておくことが肝要です。相続開始後にあわてて検討しても相続税の申告・納税までに売却が間に合わなければ別の手段（銀行借入等）で資金調達しなければなりません。

**不動産を多数所有している場合は、その不動産を下記のように区分して考えると、方針**がはっきりしてくるでしょう。

- (1) 現在利用していない不動産（駐車場等に利用されている不動産を含む）
- (2) 現在収益を生んでいる不動産（さらに収益性が高い低い等の区分が必要）
- (3) 現在自己または自社の事業の用に供している不動産
- (4) 現在居住の用に供している不動産

番号が小さいほど優先して処分できる不動産、大きいほど処分しにくい（できない）不動産です。**(1) 現在利用していない不動産は、優先的に売却を検討すべき不動産**です。(3)(4)の現在事業または居住の

用に供している不動産は、相続開始の前後を通じて処分しにくいものが多いと思います。

(2)の収益物件については収益性や処分の難易など、さらに区分して検討する必要があります。また、相続開始の翌日から相続税の申告期限後 3 年以内（相続開始前は不可）に相続財産を売却した場合には相続税の一部を譲渡所得の経費に算入できる場合があるので、相続前に売却するのか相続後に売却するのか等、詳細な検討が必要なることもあります。

**納税資金対策としては、年齢的な問題で加入できないこともあります、生命保険の活用も有効**です。生命保険は契約に基づき、意図した相手に対して確実に現金等を準備できます。不動産の場合は予定通り売却できず、見込んだ資金を準備できないこともあり得ます。また、現金・預金は消費されやすく、不動産を売却して得た資金が消費されて無くなってしまいうことも考えられます。そのため、不動産を売却して得た資金で生命保険に加入することを検討してもいいくらいです。どの程度の生命保険に加入するかという点も含めて、事前に相続税の試算をしておくことが有効な納税資金対策のための基礎となります。

更に、生命保険金には一定の非課税措置がありますので、節税効果も見込めます。ただし、この非課税措置に関しては、現在要件を強化する（非課税措置が受けにくくなる）方向で改正が検討されているため、あくまで副次的な効果として考えておくほうが無難です。

