



代償分割の一例…居住用の特例適用？

税理士・CFP® 越智 浩

Q. 被相続人と同居の相続人が居住用財産を相続し、売却した上、他の相続人に代償金を支払う。

昨年9月、母が亡くなりました。父はすでに12年前に他界しており、相続人は私Aと姉Bの2人です。遺された預貯金や有価証券などは2分1ずつ相続することとし、遺産の大部分を占める自宅不動産（家屋の相続税評価額700,000円及び土地200㎡の相続税評価額60,000,000円）については、40年近く住んで老朽化していることもあり、姉Bと相談した結果、母と同居していた私Aが相続して、なるべく早い時期に売却することに。そして、その『売却代金から諸経費を控除した残額の2分の1相当額の金員を、代償金としてAはBに支払う。』ことを遺産分割協議書に記載することで合意しました。

自宅不動産の予想売却価格は75,000,000円、これに対する諸経費は契約印紙代、測量費及び仲介手数料など合わせて3,000,000円、差し引き、残額は72,000,000円になりそうです。

本年7月頃には、不動産売買の契約が成立しそうなのですが、相続税の申告その他、何か気をつけることはありますか？

A. 申告期限まで居住継続、かつ、所有継続が特例の適用要件。譲渡所得の基因となる資産である場合は、譲渡所得課税の対象、そして、特例の適用も。

ひとつひとつの相続財産を、現物のまま各相続人にすべて配分（「現物分割」）できれば、権利関係も単純になり、各相続人のその後の利用や管理・処分もしやすい。だが、現物分割のみの方法では、財産の種類や利用状況による価額の差を調整して、各相続人の（法定）相続分と取得する財産価額を一致させ、公平を期すことは非常に困難である。そこで、「代償分割」や「換価分割」の方法により各相続人の相続分と取得財産価額の一致及び公平性を図ることになる。《設例》は、「代償分割」の方法による一例であり、私Aと姉Bは、民法上、**遺産分割時の財産価額**により遺産を平等に分け合うことになる。

一方、相続税法では、相続または遺贈により取得した財産の価額について**相続開始時の価額**を課税価格計算の基礎としており、遺産分割時の価額とはズレ（分割するまでに価格上昇、あるいは下落）が生じる可能性大である。また、遺産分割成立を前提として、①『配偶者に対する相続税額の軽減』（相法19の2）や②『小規模宅地等の課税価格の特例』（措法69の4）の相続税額の負担を軽減し、あるいは、③『農地等に係る相続税の納税猶予』（措法70の6）などの納税を猶予する特例制度が設けられている。そのため、特例の適用を受ける相続人と受けない・受けられない相続人との間で相続税の負担割合が大きく異なることになる。従って、各相続人の取得財産価額が等しくても、同額の相続税額を負担するとは限らず、取得財産価額の多寡に応じて、相応の相続税額を負担するわけでもない。まさに、『相続』は平等でも、『相続税』（の負担）は公平ではない。

《設例》において、相続税の申告で、Aが自宅不動産を相続税評価額60,700,000円で課税価格とする一方、代償債務額を代償分割時の価額75,000,000円を基礎に計算（譲渡所得税等も諸経費として考慮すると、 $66,565,000 \times 1/2 = 33,282,500 > 60,700,000 \times 1/2 = 30,350,000$ ）して控除するとBより課税価格が低くなり、相続税の負担が少なくて済む。ただし、これについては、代償分割時の価額と相続開始時の価額の比による圧縮計算が認められている（相基通11の2-10）。

また、Aは特定居住用宅地を相続したとして、『小規模宅地等の課税価格の特例』制度を適用（ $60,000,000 \times 80\% = 48,000,000$ を課税価格から減額）すると、Bとの課税価格の差額は△48,000,000円であるから、かなり相続税の負担も少なくなることになる。ただし、Aが相続税の申告期限まで居住を継続し、かつ、継続して所有することがこの制度の適用要件である。従って、不動産の売却は申告期限が過ぎてから行うことが肝要となる。

この自宅不動産は相続財産であり、上記の相続税の課税を受けるが、譲渡所得の基因となる資産でもあるから、その売却は譲渡所得課税の対象となり、Aは譲渡所得税及び住民税を負担することになる。ただし、①相続税額の取得費加算（措法39）②居住用財産を譲渡した場合の3,000万円特別控除（措法35①②）③居住用財産を譲渡した場合の長期譲渡所得の課税の特例（軽課 措法31の3）のような税額軽減措置を受けられる。