



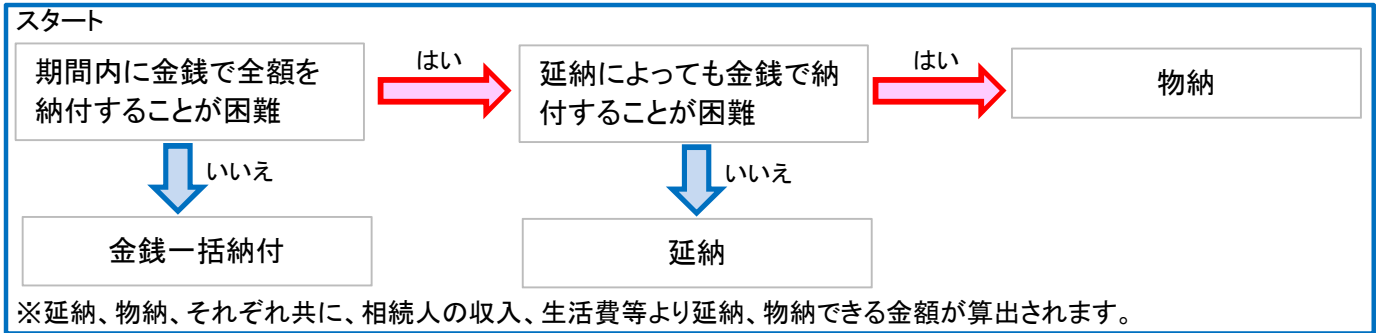
通信の語源

～通い合って(通じて)信頼を深める(信(よしみ)を通わす)～
通信の語源のように、地元の皆様に信頼して頂ける不動産会社になれるようにと思い、コスモス通信を発行致しました。本紙が何かのお役に立てれば幸いです。

相続対策 Part 2 納税財源の確保 ～納税の方法、物納について～

①納税の方法について(3つの方法があります)

- 1.金銭一括納付 …現金にて一括で支払う方法
- 2.延納 …分割して支払う方法、期間5～20年、年利3.6～6.0%の利子税がかかります
- 3.物納 …不動産、国債、地方債、株式、動産等で支払う方法



②物納について

物納とは、金銭一括納付や延納によっても支払うことが困難な場合に限り、不動産等による「もの」で納税する方法です。

☆物納の「もの」についての要件

- 1.物納申請者が、相続により取得した財産で、日本国内にあるもの
- 2.管理処分不適格財産でないこと

☆物納財産の順位

- 第一位…①国債、地方債、**不動産**、船舶
- ②**不動産の内、物納劣後財産**
- 第二位…③社債、株式
- 第三位…④動産

☆収納価格

物納財産の収納価格は、原則**相続評価額**です。
(土地…路線価 建物…固定資産税評価額)

■管理処分不適格財産とは(物納できない財産、ここでは物納できない不動産について記載致します。)

- ①抵当権が設定されている、差押えがされている等、制限がされている不動産
 - ②境界が明らかでない土地
 - ③共有の不動産(共有者全員が物納申請する場合を除く)
 - ④耐用年数を経過している建物
 - ⑤訴訟によらなければ通常使用できない不動産(越境している、家賃の滞納がある等)
- まだ細かい規定がありますが、ここでは代表的な要件をあげました。

■物納劣後財産とは(他に適当な価格の財産が無い場合に**物納ができます。**)

- ①地上権、地役権が設定されている土地
 - ②法令の規定に違反して建築された建物及びその敷地
 - ③建築基準法上の道路に2m以上接していない土地
 - ④開発許可の規定に適合していない土地
 - ⑤市街化区域以外の区域にある土地(市街化調整地域等)
- まだ細かい規定がありますが、ここでは代表的な要件をあげました。

平成18年4月以降の改定で、売却が難しい、**接道義務を果たしていない土地**やいわゆる「**違反建築**」等も物納劣後財産として**物納ができる**ようになりました。また、物納申請税額を超える財産により物納をした場合は、**差額が還付される場合もあります**。但し、境界が確定していなければならない等、条件があるため、事前に要件を確認し、整備する必要があります。申請の期限(相続開始から10ヶ月以内)もあるため、物納を検討されている方は、お早めに検討されることをおすすめ致します。



〒107-0062 港区南青山2丁目2番15号 ウィン青山615号室
コスモス不動産管理株式会社 担当 高野 電話03-6447-2103 FAX03-6447-2105
ホームページ <http://www.tenpo-aoyama.jp> メール m-takano@orange.plala.or.jp

皆様からのご意見が私の何よりの喜びです！調べてほしい事等ございましたら、是非お知らせ下さい。