

結ばず、意気消沈されている姿を見て、そんな気持ちを少しでも和らげて差し上げることはできないものかと考えました。

そこで、「今回は残念ながら『空き家特例』の適用は難しいですが、相続税を納めていらっしゃる中で、『相続財産を譲渡した場合の取得費の特例』^(※)を適用することで、譲渡に係る税金のご負担をある程度軽くすることは可能ですよ。」とアドバイスさせていただきました。

こちら、ざっと試算してみたところ、さすがに新車のセダンとまではいかないものの、中古の軽自動車を買えるほどの負担減となることがわかりました。

これを聞いたご婦人は、にわかに表情がぱっと明るくなり、少しは気持ちが和らいだようでしたので、当職もホッとしました。

今回の事案は、さしずめ「一文惜しみの百知らず」ということわざで言い表すことができるかと思います。

つまり、ご婦人は国税庁のウェブサイトから自分でダウンロードした相続税申告の手引きを読みこなし、納税申告書まで作成してしまうほどのスキルがありましたので、ひょっとすると「わざわざ高い報酬を支払ってまで税理士にお願いするの……」と考え、ちょっと“MOTTAINAI”（もったいない）気持ちから全てをご自身で行ったのかもしれない。

けれど、相続税申告後に行った実家不動産の売却に係る譲渡所得税のところであつまずき、全体として見ると、本当に“MOTTAINAI”結末となってしまったので、かえってお気の毒な気がいたします。

士業相互の連携が重要に

ところで、前編の冒頭で触れた実際の問題に少し関わりますが、相続税申告書に添付する遺産分割協議書は、相続人自身が作成可能であることはもちろん、弁護士や司法書士（不動産相続登記を伴う場合）、行政書士なども作成することができます。

しかしながら、司法書士や行政書士、あるいは弁護士においても、他の士業の行う業務内容まで熟知しているわけではありません。

このため、今回のように、実家の売却を行うことが決まっている場合に、あらかじめ空き家特例の適用要件を満たす遺産分割内容にしておくといった、将来を見越した対応を、他の士業の先生に取っていただくのは、相互の連携をよほど密に取らない限り、現実的にはなかなか厳しいものと思われます。

したがって、「まずどの専門家をお願いすべきなのか」という点も、実は重要なポイントになります。これについては、また折を見て触れさせていただきますと思います。

現在、国税庁はe-TAXの推進に力を入れており、巷では使い勝手の良い税務申告ソフトが普及するようになるなど、今や誰もが簡単に税務申告をできるようになってまいりました。

納税者は、いつでも国税庁のウェブサイトから申告書の書き方を詳細に解説した「手引書」をダウンロードすることができますし、ご自身で税務署に足を運んで、窓口の職員から申告書の書き方について丁寧に教えてもらうことも可能です。

しかし、どのように遺産を分割したら良いのか、税金の負担を軽減で

きるのかといったことなどの「節税のツボ」のようなことまで、税務署員から教えてもらうことはできません。

プロの存在意義

実は、税理士が作成した申告書には、一般の方々では直ちに気づくのが難しい工夫やポイントがところどころ隠されています。

見よう見まねで相続税申告に代表される内容の複雑な申告書を作成しようとしても、特例適用に際しての細かな要件漏れがあったり、特例の組み合わせ・選択が適切ではなく、全体を俯瞰したバランスが崩れている、といったようなことが生じやすいのも事実です。

こうしたことは専門家の眼から見れば一目瞭然です。

ご婦人のケースに照らせば、相続税申告とその後の相続不動産売却に伴い生じる譲渡所得税の申告に、それぞれ重要なつながりがある点を見落としておられたことでしょうか。

もっとも、これは知識と経験の差に由来するものですから、いかんともし難い部分です。

日曜大工で建てた家と本職の大工さんが建てた家とが自ずと異なるように、細かい部分も含めた完成度はプロと素人では違って当然であり、だからこそプロの存在意義があると言えるでしょう。

では、今回のケースについて、はじめから相続税申告業務として承っていたとしたら、どのような対応となっていたのか、あくまで仮の話として申し上げますと、

まず、相談者（相続人）に対して、遺産分割について将来的なご希望等も踏まえた詳細なヒアリングを行います。

これは、後に行う相続関係説明図や財産目録作成の際の参考とするだけでなく、相続人のご希望を踏まえ、できるだけ納税負担が軽くなるような遺産分割案との接点を探るためのヒアリングも兼ねています。

そして、相続人や相続財産についての各種調査を経て、相続財産評価を踏まえた遺産分割協議案の検討を行います。

例えば、今回のように申告後にご実家の売却を考えていらっしゃるような場合、空き家特例は適用要件が多く複雑なため、セカンドチョイスとして代替する特例で補完できるかといったような検討を並行して行います。

こうした各種特例の適用要件に係る適否判断と併せて、相続財産に係る評価減や各種特例の適用可否の検討も行った上で、複数の遺産分割案を立て、それに基づく納税額のシミュレーション、さらには譲渡所得税の負担減やケース次第では二次相続も視野に入れた納税額のシミュレーションも行います。こうした幾度かにわたる寄木細工のようなプロセスを経て、遺産分割案を複数提示させていただきます。

そして、最終的に相続人のご希望に一番沿った案をベースに、協議書並びに相続税申告書を作成させていただくのです。

以上からお分かりいただけるかと思いますが、こうしたことは、片手間に行ってできるものではありません。

ですから、たとえ税務の知識が豊富で時間に余裕があっても、はじめから税理士などの専門家をお願いした方が、結果として、時間もコストも大幅に節約できる場合が多いのではないかと思います。

とりわけ、納税額が高額になると予想されるような場合、ちょっと“MOTTAINAI”気持ちが、もっと“MOTTAINAI”結果につながらないよう、「餅は餅屋」をお願いするのが賢明と言えましょう。

一方で、とかく土業事務所は敷居が高く、どの事務所に相談したら良いかよくわからず迷ってしまうという話もよく耳にします。

実際に話してみると気さくでざくばらんな先生も多いのですが、やはり相談の内容が複雑だったり難しかったりすると、とかく相談するのも億劫になりがちなのです。

新年度を迎えるにあたり、我が身を振り返って『“MOTTAINAI”精神を胸に、これまで以上に様々な情報を発信してお客様に敷居を意識せず気軽にお越しいただけるよう、飛躍の一年としよう！』

「餅屋」ならぬ菓子屋さんの美味しい「桜餅」をほおばりつつ、そんな思いを新たにした兔年の弥生の候でした。

(※)「相続財産を譲渡した場合の取得費の特例」は、相続または遺贈により取得した土地、建物、株式などの財産を一定期間内に譲渡した場合に、相続税額のうち一定金額を譲渡資産の取得費に加算することができる特例で、一般に「取得費加算の特例」とも言われます。

この特例の適用を受けるためには、以下の3つの要件が定められています。

- (1) 相続や遺贈により財産を取得した者であること。
- (2) その財産を取得した人に相続税が課税されていること。
- (3) その財産を、相続開始のあった日の翌日から相続税の申告期限の翌日以後3年を経過する日までに譲渡していること。

[参考]

令和5年度税制改正の大綱(令和4年12月23日閣議決定)によれば、「空き家特例」について、次の措置が講じられるとともに、適用期限が4年(令和5年12月31日までとされていたところ、令和9年12月31日まで)延長されます。(税制改正法案が国会の審議を経て可決・成立した後、令和6年1月1日以後に行う譲渡について適用されます。)

①本特例の適用対象となる相続人が相続若しくは遺贈により取得をした被相続人居住用家屋(相続時から譲渡の時まで事業の用、貸付けの用又は居住の用に供されていたことがないものに限る。)の一定の譲渡又は被相続人居住用家屋とともに被相続人居住用家屋の敷地等(相続時から譲渡の時まで事業の用、貸付けの用又は居住の用に供されていたことがないものに限る。)の一定の譲渡をした場合、被相続人居住用家屋が譲渡の時から譲渡の日の属する年の翌年2月15日までの間に次に掲げる場合に該当することとなったときは、本特例を適用することができることとする。

イ 耐震基準に適合することとなった場合

ロ その全部の取壊し若しくは除却がされ、又はその全部が滅失をした場合

(※現行法では、譲渡の時点で耐震基準に適合していること又は除却されていることが求められています。)

②相続又は遺贈による被相続人居住用家屋及び被相続人居住用家屋の敷地等の取得をした相続人の数が3人以上である場合における特別控除額を2,000万円とする。

【みすの・もとみ】1988年東京海上火災保険株式会社(現東京海上日動火災保険株式会社)入社、海外経理部門にて海外再保険業務に従事。1999年税理士資格取得。会計事務所勤務を経て、2004年水野元美税理士事務所開設。2020年税務や不動産の問題をトータルにサポートする「女性のための相続コンシェルジュ よつば税務不動産合同事務所」を設立。