

円満な相続・かしこい贈与のための

# 財産承継ニュース

秋号  
2021  
vol.38

●相続TAX

農地等の相続税の納税猶予制度を  
活用する場合の注意点

●贈与TAX

中期・長期で考える相続対策

●相続事例

ひとみ税理士の相続<sup>秘</sup>相談手帖〈第38話〉

「うっかり贈与」に要注意 — みなし贈与とは —

●コラム

民法等一部改正法でココが変わる！⑩

特別受益と寄与分に期間制限ができる!?

認定経営革新等支援機関

円満な事業・財産承継を願って!

**金井税理士総合事務所**

〒541-0048 大阪市中央区瓦町3丁目4番8号 アサヒビル  
TEL(06)6201-1212 FAX(06)6201-0010  
URL: <http://www.kck88.com>

## 農地等の相続税の納税猶予制度を 活用する場合の注意点

農地等を所有する人が亡くなり、相続人がその農地等を引き継いで営農を続ける場合、一定の手続きをすることで、農地等に課税される相続税の納税猶予を受けられる制度があります。今回は、その適用を受けることができる条件や、納税が免除となる営農期間の年数などをまとめてみました。

### 1. 農地等の権利を持つ営農者からの相続が条件

農地等を所有又は耕作権を所有して営農を続けている人が死亡すると、その農地等又は耕作権の相続税評価額に相続税が課税されます。もちろん金融資産や他の土地、建物などの財産と合計して課税されますが、農地等を相続した者が営農を継続することによって、農地等又は耕作権の相続税評価額に対応する相続税額については納税猶予制度が適用できます。この納税猶予制度を利用した場合、本来の相続税額から農業投資価格（農業の目的のみに利用される場合の土地の価格として国税局長が地域ごとに定めた価格）による相続税額を引いた額の納税が猶予されます。

$$\text{本来の相続税額} - \text{農業投資価格の相続税額} = \text{納税猶予額}$$

最近では、90歳を超えても元気に営農を続けている農地等の所有者が多くおられます。しかし、営農を継続するというのは自らが農作業をしなければならないということではありません。農作業を同居の親族が行ったり外注したりする場合や、農地等の貸付けをする場合でも農業経営をしていることとなります。高齢で農作業をできなくなったら納税猶予を受けられないということではないのです。

### 2. 相続税の申告期限までに農業委員会が交付する適格者証明書が必要

相続税の農地等の納税猶予の適用を受けるためには、死亡の日の翌日から10カ月後の相続税の申告期限までに、農業委員会から交付される適格者証明書を添付して、適用を受ける農地等の担保提供と共に、納税猶予の適用を受ける旨の申告が必要です。

相続人による遺産分割協議又は遺言書で農地等を取得した者が、その農地等を引き継いで農業に従事することを農業委員会に届け出ると、後日「相続税の納税猶予に関する適格者証明書」が交付されます。この適格者証明書は、交付まで長いと2、3カ月かかることもあるので、申告期限に遅れることのないよう注意が必要です。

遺言書がない場合など、相続人の間で遺産分割をもめたあげく、農地等に関する遺産分割協議書への同意の印鑑がなかなかそろわないことも考えられます。余裕をもって適格者証明の交付申請をするためには、遺産分割協議書への相続人全員の合意と署名押印を早めにそろえることが重要です。



### 3. 三大都市圏の特定市の市街化区域は例外的に納税猶予の適用不可

相続税の納税猶予が適用される土地は、原則としてすべての農地及び採草放牧地、準農地（以下「農地等」という）です。例外として、首都圏・中部圏・近畿圏の三大都市圏の特定市（平成3年1月1日時点の特定市の区域）の市街化区域においては、生産緑地及び特定生産緑地（以下「生産緑地等」という）以外の農地等で納税猶予の適用を受けることはできません。

それ以外の農地等では、納税猶予の適用を受けられるほか、決められた営農期間を経過することで猶予されている相続税の納税が免除となります。

### 4. 市街化区域は原則20年営農で免除、市街化区域外は終身営農

猶予されている納税が免除となる営農期間も地域別に定められています。三大都市圏の特定市以外の全国の市街化区域では、農業相続人等が営農を継続すれば、相続税の申告期限から20年経過時に納税猶予税額が全額免除されます。その後は農業を廃止しようと売却しようと相続税の納税義務は

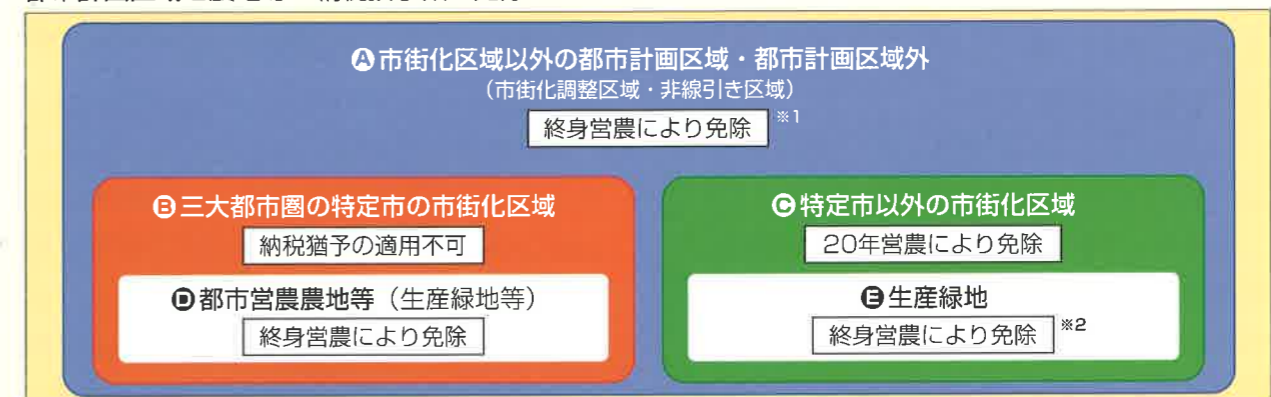
なくなります。なお、生産緑地等の指定を受けた農地等については20年免除ではなく、終身営農により免除となっています。

市街化調整区域、非線引き区域（白区域）及び都市計画区域以外の区域の農地等及び生産緑地等の場合は、終身営農が求められます。亡くなるまでの間に営農をやめると、その時点で相続税納税猶予税額と経過期間の利子税を一括して納付しなければなりません。なお、平成30年度税制改正により、生産緑地等及び市街化区域以外の都市計画区域・都市計画区域外の農地等については貸付けを行った場合にも納税猶予を継続できるようになっています。

納税猶予を受けていた農業相続人等が死亡した場合は、営農期間にかかわらず、死亡者が受けていた猶予税額は免除されます。次の農業相続人等が引き続き農業経営を続け、その死亡者に係る相続税の農地等の納税猶予を新たに受けることができます。また、農業後継者に生前一括贈与して納税猶予された場合にも納税免除となります。

この納税猶予制度は、営農を続ける際には利用したい制度です。相続人間で合意が調わないことも考えられるため、農業後継者に農地等を相続させる遺言書の作成を検討されてはいかがでしょうか。

#### 都市計画区域と農地等の納税猶予額の免除



※1 平成21年12月14日までの相続開始については20年営農により免除（特例農地等について、特定貸付け又は認定都市農地貸付け等を行った場合は終身営農）  
※2 平成30年8月31日までの相続開始については20年営農により免除（特例農地等について、特定貸付け又は認定都市農地貸付け等を行った場合は終身営農）

## 中期・長期で考える相続対策

相続対策は早く着手した方が少ないコストと小さなリスクでより大きな効果を上げることができます。例えば「生前贈与の実行」「不動産管理会社の活用」などは、早く着手すれば効果を累積していくことができます。現状を正しく認識し、問題点と対処法についてあらゆる角度から検討して対策を実行に移し、その効果を検証しつつ定期的に見直しながら対策を進めていきましょう。

### 1. 中期(概ね3年以上)の相続対策には生前贈与が有効

近い将来値上がりしそうな資産や、高収益不動産を所有している場合には、早めに子や世代飛ばしで孫へ贈与することも相続税の軽減のためには効果的な対策です。

#### (1) 相続時精算課税贈与

60歳以上の親や祖父母から20歳以上の子や孫への贈与では、「相続時精算課税」を選択することができます。この場合、贈与を受けた財産の価額から2,500万円を控除した残額に対して20%の税率で計算された贈与税が課されます。贈与者が死亡したら、贈与を受けた財産は贈与を受けたときの価額によって、相続又は遺贈によって取得したものとみなして相続財産に加算され相続税が課されます。(支払った贈与税は相続税から控除され、控除しきれない贈与税は還付されます)

贈与を受けた財産は、贈与時の価額で固定されるため、贈与後のその資産の値上がりの影響を受けません。

#### (2) 暦年課税贈与

主税局の調べでは、暦年課税の贈与は、取得財産価額が700万円以下のもの(贈与税が適用される税率:10%~20%)が約9割を占めていて、複数年にわたって連続して贈与を行っているケースが多く見受けられ、特に、

受贈者の年齢層が低いほど連年贈与の割合が高くなっていると報告されています。

生前贈与加算の規定は、「相続又は遺贈によって財産を取得した者」が対象とされ、「相続の開始前3年以内」に被相続人から贈与により財産を取得した場合に限定して適用されます。また、贈与を受けた財産には贈与税が課されますが、その財産から生まれる果実部分には贈与税は課されません。

以上のことから、暦年課税贈与によれば、相続財産に適用される最も高い税率を下回る水準まで財産を分割することで、相続税の累進負担を回避しながら、多額の財産を移転することが可能です。なお、既報(夏号vol.37)のとおり、相続税・贈与税の一体課税への見直しが検討されていますので、改正があれば、暦年課税贈与のメリットが消滅する可能性があります。

### 2. 長期(10年以上)の相続対策には不動産管理会社の活用が有効

不動産オーナーの所得を不動産管理会社に移転させるための方法としては、大きく分けて、①管理料徴収方式(不動産管理会社は個人所有物件の管理を行います)、②転貸方式(個人オーナーが所有物件を不動産管理会社に一括で貸し付け、会社は個人オーナーに借上げ家賃を支払い、一方で借り上げた物件について入居者を募集し、「家賃収入」を得ます)、及び③不動産所

有方式(不動産管理会社が物件を取得し、管理運営を行います)の3つの類型に分類されます。

このうち、不動産所有方式の会社では、会社が賃貸建物だけを取得し、その敷地は賃貸借で「土地の無償返還に関する届出書」を提出することが基本です。この場合、賃料収入は100%法人に入ります。個人の賃貸収入がすべて会社に置き換えられ、個人としては地代収入が残るだけですので、収入の分散効果はこの不動産所有方式が最も大きいといえます。

不動産管理会社を設立した場合には、所得の分散による所得税・住民税の節税、相続財産の増加の防止、相続税納税資金の準備などのメリットがある一方、会社設立に伴い各種のコストが発生するなどのデメリットがあります。このコストを上回る効果がなければ、不動産管理会社設立の意味がなくなってしまいます。

### 3. その他

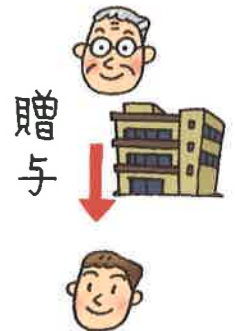
複数年にわたって連続して贈与する方法や不動産管理会社の活用以外に、以下のようない対策も考えられます。

#### (1) 生命保険の活用

年齢が若ければ、同じ保険料でも、より大きな保険金額を確保することができます。

#### (2) 高収益な不動産を孫に贈与する

中長期にわたり収益を孫に帰属させることで、贈与者の相続税を軽減する効果が期待できて(【設例】参照)、かつ、相続税を一世代飛ばすことにつながります。



#### 【設例】高収益な不動産を孫へ暦年課税によって贈与した場合の効果の確認

以下の条件で、長男の子(21歳)に父(被相続人)からA不動産を令和3年4月に贈与した場合と、贈与しなかった場合(A不動産は長男が相続)の税額を試算し、効果を確認する。

- 被相続人 父(令和10年4月死亡)
- 相続人 長男・長女
- 相続財産(令和3年4月現在)
  - A不動産 3,000万円(キャッシュフロー: +300万円/年、令和10年の評価額も同額と仮定)
  - その他の財産 20,000万円
- 遺産分割 長男と長女は父の遺産を1/2ずつ相続

(単位:万円)

	生前贈与を実行した場合		生前贈与をしなかった場合	
	長男	長女	長男	長女
A不動産	—	—	3,000	—
その他の財産	10,000	10,000	10,000	10,000
現金(※)	—	—	900	900
課税価格	10,000	10,000	13,900	10,900
相続税の総額	3,340		4,840	
各人の算出税額	1,670	1,670	2,713	2,127
長男の子の贈与税	(1,035.5)	—	—	—
合計税額	4,375.5		4,840	

(※) A不動産を贈与しなかった場合には、毎年300万円の現金が増加し、6年間累積で1,800万円となります。なお、長男の子の贈与税は、延納を選択することで毎年のキャッシュフローを原資とすれば納付可能です。

# 「うっかり贈与」に要注意 —みなし贈与とは—



税理士  
東西ひとみ

木々が日々色づく秋の訪れを感じ、おだやかなしっとりとした心情になっていたひとみ。そんな時、田中さんから「贈与したつもりもないのに贈与税がかかることがあると聞き、不安になったので相談したい」と連絡があった。ひとみは相続税法上の「みなし贈与課税」についてきちんと説明する必要があると思い、早速相談の日時を決めた。

(当記事の登場人物はすべて架空の設定です。)



田中

ひとみ先生、贈与の契約もしておらず、明確な意思表示もしていないのに贈与とみなされて、贈与税がかかることがあると聞きました。どのような場合に贈与とみなされて贈与税が課税されてしまうのでしょうか？

個人から個人への贈与によってもらった財産でなくても、実質的には贈与とみなされて、贈与税のかかる財産があります。これを「みなし贈与財産」といいます。例えば、借りたお金や肩代わりしてもらった借金を免除してもらった場合などです。その免除、肩代わり分を贈与されたものとみなされて贈与税がかかる場合があります。また、もらった人の代わりに贈与税を負担するとみなし贈与になったり、後で未収入金として相続財産になったりすることもあるのでご注意ください。



ひとみ



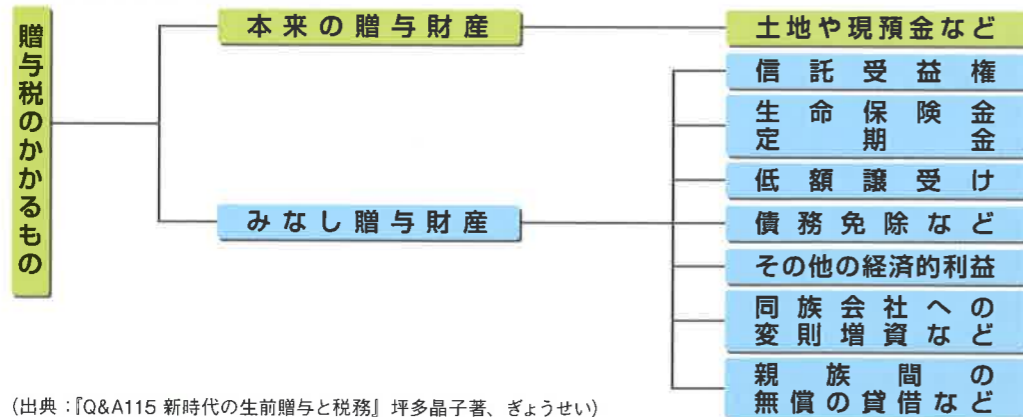
知らぬ間に贈与してしまったことになり、贈与税がかかるのは、ほかにはどのようなケースがありますか？

贈与とみなされるケースはいくつかあります。例えば、受取人や亡くなった人以外の方が掛け金を負担していた生命保険金や満期保険金を受け取った場合です。また、受取人や亡くなった人以外の方が掛け金を負担していた個人年金保険などの定期金を受け取った場合にも贈与税がかかりますので、定期金の受取人の指定にも注意が必要です。



ひとみ

〈贈与税のかかる財産の例〉



(出典：「Q&A115 新時代の生前贈与と税務」坪多晶子著、ぎょうせい)



田中

私が契約している生命保険金や定期金の受取人について一度確認をしておこうと思います。ほかにはどんなケースがありますか？

財産を時価よりも低い価額で売買した場合も、安く買った人が時価との差額を売った人から贈与されたものとみなされて、贈与税がかかります。通常、贈与税を計算するときには相続税評価によることとされていますが、土地・建物と上場株式の低額譲渡に限り、税務当局では通常の取引価額で評価することとしています。したがって、親族間で不動産や上場株式を売買するときには、いくらで売買するか気をつけなければ思わぬ税金がかかることもあります。



ひとみ



なるほど。親族間で財産の売買をする際には時価との差額も考えて行わなければならないんですね。

ほかにも、借入金との抱き合わせで資産の贈与を受けた場合、これを「負担付贈与」といいます。もらった財産の価額が引き継いだ借入金の額を超えている場合には、もらった人に、その差額について贈与税がかかります。低額譲渡と同様にその財産の評価は相続税評価ではなく通常の取引価額で評価することになっています。



ひとみ



よくわかりました。ところで、子や孫が負債で苦しんでいるときに親や祖父母が何とか助けてやりたいと思うのが一般的ですが、このときに税制上の特例はないのでしょうか？

債務者が「資力を喪失して債務を弁済することが困難である場合」は、その返済できない部分の金額は、贈与税が課税されないことになっていますのでご安心ください。例えば、事業に失敗して財産を失った子の借金を肩代わりしても、資産を非常に安い価格で譲渡しても、贈与税はかかりません。よって、返済ができない親族への援助をすることで、相続で残す代わりに、先に財産分けを考えるとすれば、結果として相続税が減少することになります。また、財産をもらったり、借金の肩代わりをしてもらった人が相続時精算課税を選択すれば、多額の贈与であっても贈与時には税金負担は軽いので、困った子への援助方法としてはよい方法でしょう。



ひとみ



贈与とみなされてしまうケースはいろいろあるんですね。贈与を行う際は「うっかり贈与」とならないように事前に相談させていただこうと思います。



### 〈ポイント〉

- ① 贈与の認識がなくても、贈与とみなされる財産がある
- ② 生命保険金や定期金、債務免除等が贈与となる場合がある
- ③ 返済困難な親族への援助は一定要件のもと贈与とみなされない

民法等一部改正法でココが変わる! ①

## 特別受益と寄与分に 期間制限ができる!?



### 特別受益と寄与分とは

法定相続分割は、相続人が誰であるかによって民法に定められており、遺言等がない「法定相続」の場合に適用されます。例えば、被相続人に配偶者と、子が二人いた場合の法定相続分割は、配偶者が1/2、子はそれぞれ1/4ずつとなります。

しかし実際には、相続人の中には、被相続人の生前に何千万円ももらっている人や、反対に被相続人にとって経済的な援助をしてきた人等、さまざまな事情があります。このような場合に、単に法定相続分の規定に従って分けたのでは極めて不公平だと感じてしまいます。

そのような場合に、法律は、**特別受益**（被相続人から受けた利益）や**寄与分**（被相続人に与えた利益）という考え方を取り入れ、個別の事情を反映して各自の相続分を修正できる可能性を認めています。

実際の遺産分割の中では、特別受益があったか、が争われることも少なくありません。

特別受益の規定があるため、理論的には生前贈与があってもなくても、法定相続であれば被相続人から取得できる財産の総額は変わらないことが原則です。



### 特別受益等の規定に期間制限ができる

近年、相続紛争が深刻化するケースや、遺産の分け方でもめて何年も遺産分割が成立しないケースが増えています。遺産の最終取得者が決まらなければ、不動産等の有効活用ができなくなったり、預貯金等が塩漬け状態になったりするなど、社会に大きな悪影響を与えてしまいます。そこで、令和3年4月に民法等の改正が行われました。

この改正のうち、遺産分割についてある期限が設けられました。遺産分割自体に期間制限ができるわけではなく、相続開始から10年を経過した遺産分割については、原則として特別受益と寄与分の規定が適用されないという内容です。何十年も前の特別受益等を争って、いつまでも決着しない相続紛争を防止したい狙いがあります。

もっとも、遺産分割自体は、話し合い（協議や調停）で全員が納得するのであればどのような分け方をしてもかまわず、法定相続分割に縛られることはありません。実質的には特別受益等を考慮した分け方を採用することが可能であり、その点は10年以上経った相続の場合でも変わりません。

ただし、家庭裁判所が分け方を決める審判の場合では、特別受益等は一切考慮されない分割方法になります。その点にご注意ください。

