

## 相続税支払いのための土地売却

**相続した土地を相続税の支払いのために売却するときも、譲渡所得税は支払うのですか。**

3カ月前に父が亡くなり、父が所有していた土地を相続しました。この土地は時価1億5,000万円相当とみなされており、相続税評価額を調べたところ1億円におよぶことが明らかになりました。目ぼしい遺産はこの土地だけですが、相続人が私1人であるために相続税が730万円にもなり、私の財力ではこの資金を捻出するのはとうてい困難な状況です。

私にはすでに自宅があり、また相続した土地は通勤に相当ではないこともありますので、売却して相続税を支払うことに決めました。そこでご相談なのですが、このように相続税の支払いのために土地を売却する場合でも、譲渡所得税はふつうどおり支払わなければならないのでしょうか。

### 税制上、相続と譲渡はまったく別。

しかし、いくつかの優遇措置も認められています。

（「相続は相続、譲渡は譲渡」が基本ですが。）

●税金を支払うために売却するのに、そのために税金を支払うのは不合理——あなたはそんな感じを持たれるのでしょうか。

●しかし、あなたはお父さんの財産を受け継いで所有したことになるわけで、なぜ相続税がかかってくるのかの意味はともかく、まず財産を相続したことに對して税金が課せられるのは当然ともいえます。そして、それを売却するか否かはあなたの自由。したがって売却して譲渡益があればそれに課税するというわけです。

●つまり相続税と譲渡所得税は全く別物であるわけで、譲渡所得税をまぬがれることは残念ながらできません。

（取得費と取得の日は、被相続人から引き継ぐことになっています。）

●以上のように断言してしまうと身もふたもありますが、じつは少しだけ優遇措置が講じられています。まず相続をした場合には、その土地を有償で取得したわけではありませんが、被相続人（お父さん）がその土地を取得したときに支出した取得費を引き継ぐことができることになっています（■13ページ・質問2「取得費と譲渡費用」参照）。

●すなわちご質問にある1億5,000万円相当の土地を売却するにあたって、その取得費が仮に8,000万円であるとするなら、譲渡益は7,000万円というように減らすことができるわけです。また万一取得費がわからないときは譲渡価格の5%を取得費としてもかまいません。

●また、相続した不動産は被相続人が取得した日を引き継ぐことができます。ですから、亡くなったお父さんがその土地を取得した日からあなたが

土地を売るときまでの所有期間が譲渡の年の1月1日現在で5年を超えていれば、相続後のあなたの所有期間にかかわらず長期譲渡所得とみなされて、税金は短期譲渡所得の場合と比べて少なくて済みます（■18ページ・質問4「所有期間」参照）。

（平成6年1月1日以降の相続では相続開始のあった日の翌日から相続税申告期限の翌日以後3年以内に譲渡するときは、相続税を取得費に加算することができます。）

●また、相続開始のあった日の翌日から相続税申告期限の翌日以後3年以内という条件がありますが、この期間内にその相続した土地等の資産を譲渡したときには、その分の相続税を取得費に加えることができるという制度があります。相続税の支払いのために不動産を売却するときは、この制度を使って譲渡益を減じるというのが唯一の手段になります。

（■78ページ▶「相続に関する主な届け出期限」参照）

●この場合の取得費に加算できる相続税額は、次の計算式によって計算します。

$$\text{▶ 取得費加算額} = \text{相続税} \times \frac{\text{相続したすべての土地等の相続税評価額}}{\text{相続財産の相続税評価額 (債務、葬儀費用は除く)}}$$

●あなたの場合、遺産はその土地だけか。だとすれば、上の計算式で計算した取得費加算額は相続税の全額となるはずですが、あなたが相続開始のあった日の翌日から相続税申告期限の翌日以後3年以内に土地を売れば、お父さんから引き継いだ取得費、土地を売ったときの譲渡費用に加えて、相続税の全額が譲渡収入から差し引けることになりますから、その分、譲渡益が少なくなり、十分とは言えないまでもいく分かは譲渡所得税の引き下げに効果を発揮することになるでしょう。（■99ページ・コラム参照）