

残念な相続③自宅の相続

唯一の資産である自宅の分け方

東京の一等地に戸建て住宅を保有する一家がありました。この家族には、父と母との間に長女、次女、三女の3姉妹がいました。相続財産はこの自宅が唯一で、路線価に基づく自用地としての原則評価で約3億円でした。5年前に父親が亡くなった時に、母親がこの自宅の土地・建物を相続しています。長年夫婦二人だけの生活をしてきたこともあり、この時は母親が小規模宅地の特例を受けて、自宅を100%相続しました。

そして、昨年にその母親が亡くなりました。長女も次女もそれぞれ結婚して持ち家があり、三女だけが母親の近くの賃貸マンションに住んで持ち家は所有していません。ただ、母の生前から、自宅は均等に3等分するという了解事項ができ上がっていました。

ところが三女は、この実家に対する思い入れが最も強く、自分が実家の不動産を相続したいと言い出しました。長女も次女も妹が自宅を相続すること自体に反対ではありませんでしたが、3億円の不動産を相続するなら、その見返りに他の姉妹に1億円ずつを支払うこと、つまり代償分割が条件となります。しかし、三女にそれだけの支払能力はありません。結局共有にして直ぐに売却し、売却代金を均等に分けてこの相続は無事に終了しました。現実的には他に方法が思いつかなかったのでしょうか。

小規模宅地の特例適用を考えれば

しかしせっかく代償分割の方法を思いつき、結果として自宅を売却したのなら、どうしていったん三女に相続させなかったのか、惜しまれます。ここで三女は唯一の「家なき子」です。つまり被相続人の居住用の土地について、小規模宅地の特例の適用上、330㎡までは80%引きになる特例の適用対象者になり得たのです。

具体的には、分割協議書上は三女がいったん単独で実家の土地建物を相続します。その上で特例の適用を受けられるよう、相続税の申告期限まではその土地を保有し、その後売却するのです。分割協議書にもその売却代金を三女の譲渡税控除後の金額で3等分する旨を記載しておけばいいのです。

但し、売却価額が相続税の申告期限までに確定していない場合もあるでしょう。その場合、各人の相続分も不明で、申告書にも記載できません。そこで、売却準備は事前しておくとして、いったんは未分割の状態です。そして、価額が確定したところで分割協議書を作成し、三女が取得することを前提に、他の2人の取り分を確定するのです。当初の申告では小規模宅地の特例を適用していないので、これを適用すれば全員が更正の請求で相続税の取戻しは可能になります。もちろん、未分割で申告する時点で、一度は過大な税負担となりますが、短期間に取り戻しは可能です。それが負担であれば、何とか申告期限前に売買契約の準備だけはしておくことです。契約を締結し内金を貰っても構いませんが、申告期限を待って残金の決済をして引渡し、登記を移転すれば問題はありません。この特例適用には申告期限までは保有することが条件ですから、これは何をおいても死守しなければならないのです。

このような配慮と準備があれば、この事例での相続税においては小規模宅地の特例を享受することができ、なおかつ公平な財産の分割が可能になったのです。

