

## 第3節

# 相続後に転売か継続保有か？

### 継続保有か転売かの判断基準

相続後は？



相続税対策のために購入した物件、これを相続後も継続して保有したほうがいいのか、時機を見て売却したほうがいいのか、迷うところです。

これについてはその時の不動産市況であるとか資金収支の状況、あるいは物件自体の思い入れ、購入目的等によって異なります。

例えば不動産の価格が上昇している時であれば、しばらくは売却を見合わせるのもいいでしょうし、利回りが悪く保有し続けることが難しいとか価格が下がっているような場合には早期に売却すべきでしょう。

また土地を仕入れた上で建築プランを何度も練り直して作った思い出深い建物であるとか、当初の目的が相続税の節税だけでなく資産拡大もその理由にあるのであれば急いで売却する必要はありません。

以上はどちらかと言えば一般的な判断基準ですが、**転売時期を考えるに当たっては税務のことも考慮しておく必要があります**。せっかくリスクを取って購入した不動産です。税務否認を受けることなく、また税金上もできるだけ有利になるよう売却時期を検討しましょう。



できるだけ有利な  
売却時期を…

## 転売に当たって税務上注意すべき点

### ①相続発生から転売までの期間



相続がいつ発生するかは誰にも分かりません。したがって「購入から相続発生までの期間A」を正確に予測することはできないのですが、もしその期間が結果的に非常に短くなった場合には転売の時期は慎重を期す必要があります。

例えば不動産を購入してから3ヵ月後に父親が亡くなったとします。こうした場合、税務署は不動産の購入に関する被相続人の関与について疑いの念を抱きます。

つまり当該不動産は被相続人自らが購入したものではなく相続人が勝手にやったのではないか、そうだとすると当該不動産は相続人のものである、と考えるわけです。

そして、これに関する挙証責任は税務署側にありますので、それを裏付けるべく老人ホームなどから定期的に送られてくる介護状況報告書やカルテなどで判断能力の有無を丹念に調べられることになります。

したがって購入から比較的短期間に相続が発生した場合には、税務調査の可能性が高くなりますので調査が終了するまでは転売しないようにすべきです。

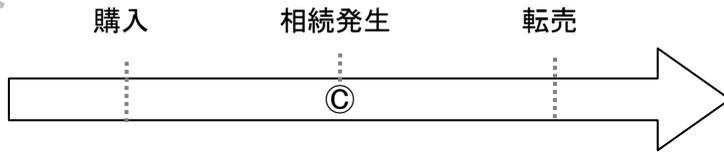
認知症になる前に！



こうしたことから認知症などで判断能力が無くなってしまったら不動産の購入という節税対策は諦めるべきでしょう。

反対に不動産を購入してからかなりの期間を経過している場合には、転売時期についてはそれほど気にする必要はありません。例えば、購入してから5年経過後に相続が発生したような場合には、相続後すぐに転売してもOKです。

## ②購入から転売までの期間



◎の期間	譲渡所得税
5年以内	短期譲渡 39%
5年超	長期譲渡 20%

※正確には譲渡した年の1月1日で5年経過しているかどうかで判定します。したがって実際には5年以上保有する必要があります。

※別途、復興特別所得税が課税されます。

次は「購入から転売までの期間◎」です。これについては皆さんご存じのように5年経過しているかどうか重要になってきます。5年超であれば長期譲渡となり20%の課税で済みますが、5年以内であれば短期譲渡として39%も課税されるからです。

ただし、5年以内であっても譲渡損の場合には課税されませんので売却時期は関係ありません。むしろ譲渡益が発生する不動産を別に所有しており何らかの理由で売却する予定があるのであれば、一緒に売却することで節税できます。