

優和のミニかわら版

(この資料は全部お読みいただいても60秒です)

「土地所有権の放棄」

相続財産である不要な土地の所有権を放棄できませんか？

結論から申し上げますと現状では難しいものとなっています。

親からの相続財産の土地で相続後は住まず、賃貸にも適さず、かといって売却も出来ないという土地は管理コストのみ掛かり相続したくありません。しかし、一部財産のみの相続放棄はできません。相続放棄する場合は全ての財産を放棄しなければなりません。

相続財産を放棄した場合には固定資産税はかからなくなります。しかし、その土地を管理する義務はあります。誰かに売却等するまでは放棄した人で管理しなければなりません。

では、土地を誰かに受け取ってもらえませんか？

例えば国や地方自治体が受け取っているケースもあります。しかし、受け入れ数は少なく、大半が断られてしまいます。生前贈与を受けた土地の所有権を放棄して国に引き取るようにと裁判を起こした例もあります。

法律上、所有権のない不動産は国のものとなるようになっており、所有権を放棄した土地は法律上国のものとなります。しかし、判決は国が引き取ることを認めませんでした。

判決では「…不動産の所有者に認められる権利の本来の目的を逸脱し、社会の倫理観念に反する不当な結果をもたらすものであると評価せざるを得ないのであって、権利濫用に当たり許されない」という地裁判決が下され、この訴えを権利の濫用としています。

国への寄付も難しいということで、一番引き取ってもらえる可能性が高い相手としては隣人などの個人になるかと考えられます。ですが、個人に寄付する場合には相手側で贈与税が発生する可能性があります。そこをあらかじめ検討する必要があります。

個人ではなく、法人に寄附する場合も注意が必要です。

法人に対する寄附は土地を売ったときと同じ処理をしなければなりません。つまり、時価で売却があったものとして、そこから取得価額等を差し引いて利益の分に対して税金が掛ってきます。

利用価値がなく、処分に困る不動産をどうするか生前から考える必要があります。