

財産承継ニュース

春号
2016
vol.16

●相続TAX

平成28年度税制改正 資産家への影響は？

～相続に起因する空き家を譲渡した場合の特別控除の特例の創設等～

●相続TAX

不動産管理会社の上手な活用法(その3)

—不動産所有方式の場合における土地貸借の留意点—

●相続事例

ひとみ税理士の相続^(秘)相談手帖〈第16話〉

遺産分割が未確定な場合の相続税申告(その3)

相続税申告の期限後でも
特例を適用して還付が受けられる？

●コラム

マイナンバーの記載が
必要とされる書類・されない書類



平成28年度税制改正 資産家への影響は？

～相続に起因する空き家を譲渡した場合の特別控除の特例の創設等～

平成28年度税制改正大綱では、資産家にとっても注目すべき改正案がいくつかあります。それらの内、「空き家に係る譲渡所得の特別控除の特例の創設」「建物附属設備及び構築物の減価償却方法のうち定率法の廃止」について解説します。

空き家を譲渡した場合、その譲渡益から3,000万円の控除が可能に

国土交通省の発表によると、賃貸・売却用以外の「その他の住宅」の空き家は平成25年において318万戸となっています。その上、毎年約64,000戸増加しており、このまま空き家が放置されると周辺の生活環境への悪影響が出るとして、平成27年5月から空家等対策推進法が完全に施行されています。改正案では空き家の最大の要因である「相続」に起因する古い空き家及びその敷地を有効活用するために、空き家に係る譲渡所得の特別控除の特例の創設が打ち出されました。

相続によって取得した空き家を、一人暮らしになった被相続人が死亡した日以後3年を経過した日の属する年の12月31日までに譲渡

■空き家に係る譲渡所得の特別控除の特例（イメージ）



したときは、その空き家を譲渡して得た利益から3,000万円を控除することができる特例が創設されます。

適用を受けるための要件等は？

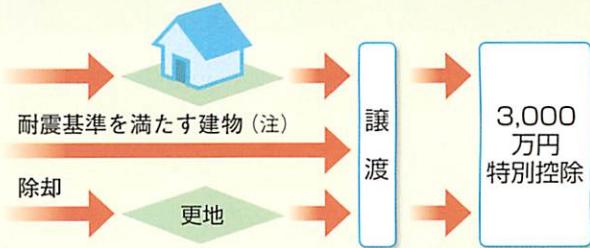
1. 一人暮らしでなければならない

この特例は空き家をなくすことを目的にしていますので、亡くなられた時点で一人暮らしの場合に限られます。

2. 昭和56年5月31日以前に建築された建物に限る

対象になる建物は被相続人の居住の用に供していた昭和56年5月31日以前に建築された建物とその敷地に限られます。区分所有建築物は除かれ、建物を壊して敷地のみ

耐震リフォーム（耐震性がある場合はリフォーム不要）（注）



（注）譲渡の時において地震に対する安全性に係る規定又はこれに準ずる基準に適合するものに限る

を譲渡するか、建物について耐震基準を満たすように耐震リフォームをしてから譲渡しなければなりません。もっとも、耐震基準を満たしている建物の場合には、そのまま譲渡しても特例が適用できます。

3. 相続から譲渡まで引き続き

空き家でなければならない

相続した後、その建物や建物を取り壊した後の土地を事業の用、貸付けの用又は居住の用に供した場合には、この特例は適用できません。あくまでも相続から譲渡まで引き続き空き家でなければならないのです。しかも「相続開始から譲渡まで空き家であったこと等」について地方公共団体の長などから証明する書類その他の書類の交付を受けて確定申告書に添付しなければなりません。

4. 譲渡対価が1億円を超えるものは

適用されない

建物及び土地の合計譲渡価額が1億円を超えるものについては特例が適用されないこととされています。相続のときから譲渡をした日以後3年を経過した日の属する年の12月31日までの間に譲渡した場合には通算して判定されます。この期限内に分けて売却する場合には、1億円超かどうかを通算して判定することになります。

5. 相続財産に係る譲渡所得の課税の特例との選択適用

相続した土地等を相続税の申告期限から3年を経過する日までに譲渡している場合に

■減価償却の見直し

資産の区分	償却方法	
	改正前	改正案
建物附属設備及び構築物 (鉱業用のこれらの資産を除く)	定額法又は定率法	定額法のみ
鉱業用減価償却資産 (建物、建物附属設備及び構築物に限る)	定額法、定率法又は生産高比例法	定額法又は生産高比例法

(注1) リース期間定額法、取替法等は存置

(注2) 平成28年4月1日以後の取得より適用

は、相続税額の一部を取得費に加算して譲渡所得を計算することができる特例がありますが、「空き家に係る譲渡所得の特別控除の特例」は、この特例との選択適用となります。

6. 適用時期

この特例は平成28年4月1日から平成31年12月31日までの譲渡に適用されます。相続の時から相続開始日以後3年を経過する日の属する年の12月31日までの譲渡とされていて、平成25年1月2日以後の相続分について、平成28年4月1日以後の譲渡から適用できるものと考えられます。

建物附属設備及び構築物の減価償却方法のうち定率法の廃止

建物の減価償却は定額法しかできませんが、電気設備、水道設備、ガス設備などの建物附属設備や外構、植栽、ごみ置き場などの構築物の減価償却は定率法を採用することができます。定率法は定額法より早く償却することができますので、節税対策の一つとして利用されています。

しかし、平成28年4月1日以後の取得分から、建物附属設備や構築物の減価償却の方法が定額法しか適用できなくなるとされています。なお、リース期間定額法や取替法などは存置することとしています。



↓
定率法は適用できなくなる

不動産管理会社の上手な活用法(その3)

—不動産所有方式の場合における土地貸借の留意点—

不動産所有方式の場合には、建物のみを不動産管理会社へ移転させる対策が中心になると思われます。この場合には土地と建物の所有者が異なるため、借地権等の課税関係に細心の注意を払っておかなければなりません。土地の貸借方法の選択によっては、毎年の所得税や法人税の問題だけでなく、将来の相続税にも影響を与えるので慎重に判断することが必要です。

1 知っておきたい 3つの土地貸借の方式

土地貸借取引の一方又は双方が法人の場合における土地貸借では、以下の3つの方式が考えられます。それぞれの方式の概要等については図1のとおりです。

2 最も多く採用される 「土地の無償返還方式」

建物のみを所有する不動産所有方式による場合に、実務上、土地の無償返還方式が最も多く採用されるものと思われます。ここで使用される「土地の無償返還に関する届出書」は、土地所有者と借地人間において将来無償で土地を返還することを約した

届出書です。この届出書が提出されている場合の借地権の価額はゼロとして扱いますが、借地人が地主と同族関係にある同族会社の場合は、その同族会社の株価の計算上、自用地評価額の20%（建物が貸家の場合には14%）相当額が純資産価額に加算（使用貸借以外の場合）されます。

また、貸宅地の価額は、賃貸借である場合には、借地借家法上は借地権が認識されることから、自由に使用収益することができないことを考慮して、自用地としての価額からその価額の20%に相当する金額を控除して評価することとされています。しかし、土地の貸借関係が使用貸借契約である場合には、その宅地は自用地評価額で評価され、借地人である同族会社の株価の計算上、純資産価額に加算される金額もあま

【図1】土地貸借の3つの方式

借地契約の形態	詳細区分	方式の概要	
権利金方式		借地権の設定に際し、借地権に相当する権利金を支払う方式	
相当の地代方式	相当の地代改訂型	借地権の設定に際し、権利金の支払に代えて、土地の使用の対価として相当の地代（自用地としての価額に対しておおむね年6%程度の地代）を收受する方式	3年以下の期間ごとに地代を改訂する方法
	相当の地代据置型		相当の地代を固定する方法
無償返還方式	借地契約賃貸借型	土地貸借取引の一方又は双方が法人の場合に、取引当事者間において借地権を認識しないときに、借地権の認定課税を回避するために「土地の無償返還に関する届出書」を提出する方式	民法の規定に基づく賃貸借契約
	借地契約使用貸借型		民法の規定に基づく使用貸借契約



せん（図2参照）。

なお、この方式による場合に地主が「個人」であれば、地代の額はゼロ（使用貸借）から相当の地代（自用地の価額の6%）までの間で自由に設定しても、地代の認定課税などの問題は生じません。

③ 不動産所有方式における土地貸借と小規模宅地等の特例の留意点

小規模宅地等の特例の適用については、個人が相続や遺贈により取得した宅地等で、相当の対価を得て継続的に不動産の貸付の用に供されているなど一定の要件を満たす宅地等であれば、貸付規模の大小に関

わりなく、「貸付事業用宅地等」として 200m²までの部分について、その評価額を 50% 減額することができます。

そこで、下記の設例を用いて、個人所有の土地に同族法人がアパートを所有している場合の土地貸借が「賃貸借」か「使用貸借」のいずれであるのかによって小規模宅地等の特例の適用がどのように異なるのかを確認します（設例参照）。



【図2】 貸宅地等の相続税評価額

		借地権（不動産管理会社）	貸宅地（個人）
相続税評価額	賃貸借	(株価評価) 自用地評価額 × 20%（加算） ※ 建物が貸家の場合には 14% を加算	自用地評価額 × 80%
	使用貸借	(株価評価) 0円（加算する金額はない）	自用地評価額

【設例】

1. 土地の相続税評価額 4,800万円（地積 400 m²）
2. 同上地には不動産管理会社が所有するアパートが建っています。
なお、「土地の無償返還に関する届出書」は提出しています。



		使用貸借契約		賃貸借契約
土地の相続税評価額	自用地	4,800万円	貸宅地	3,840万円（注2）
小規模宅地等の特例	適用を受けることはできない（注1）	—	貸付事業用宅地等に該当	△960万円（注3）
課税価格に算入される金額	—	4,800万円	—	2,880万円

（注1）相当の対価を借地人から受けていないため、貸付事業の用に供されていた宅地等に該当せず、適用を受けることができません。

（注2）4,800万円 × 80% = 3,840万円

（注3）小規模宅地等の軽減額（3,840万円 × 200 m² / 400 m²）× 50% = 960万円

土地貸借が「賃貸借」であれば、個人地主に相続が発生した場合の土地の評価額は、自用地評価額の 80% 評価となり、さらに小規模宅地等の特例（50% の減額）の適用を選択すれば、「使用貸借契約」の場合より 1,920 万円 課税価格が減額されます。

遺産分割が未確定な場合の相続税申告(その3)

相続税申告の期限後でも 特例を適用して還付が受けられる?

税理士
東西ひとみ

桃、桜、と花々が順次咲き、華やかな景色になっていくのが楽しみな季節である。その咲き誇る姿を想像して気持ちもはずむひとみであった。そこに、相続税申告の依頼者である吉川昌史さんから、遺産分割協議になかなか応じてくれない妹の昌美を連れて行くので、相続税の説明をお願いしたいという電話があった。簡単に話がまとまると思えず、ひとみは気持ちを引き締めた。

遺産が未分割でも相続税の申告と納税が必要



「はじめまして、昌史の妹の昌美と申します。このたびはお世話になります。私も依頼者の1人ですので、私の気持ちも考慮して遺産分割のお手伝いをしてくださらなくては納得できません。信頼できる税理士さんは第三者として相続人全員の意向をもとに助言くださるといいますよね。先生、どうぞよろしくお願ひ申し上げます」



「昌美様、こちらこそよろしくお願ひ申し上げます。私は税務申告のご依頼をいただいた方、全員の代理人ですから、第三者としての立場を堅持し、皆様にご納得いただけるよう、全力を尽くしてお手伝いいたしますのでご安心ください」



「そう言って下さって安心しました。兄夫婦は父の介護をしてきましたが、私も旅行に連れて行ったり、プレゼントを贈ったり、親孝行してきたつもりです。民法では子の相続分は全員平等ですよね。兄ではなく父の遺産をもらうのですから、その分け方を兄夫婦が勝手に決めるのは納得できません」



「それはごもっともです。しかし、お兄様ご夫婦がご両親と仲良く同居し、普段の生活の面倒をみてきたこともご存じかと思います。私も同席いたしますので、皆様が納得できるよう、話し合われてはいかがですか?」



「そうですね。遺産分割を終えるまでは相続税もかからないだろうし、相続人として、納得できないものに印鑑を押すつもりはありません」



「それが、以前の相談で、お兄様方にはすでにご説明したのですが、申告期限までに遺産分割が調わらず、財産が自由に処分できなくとも、法定相続分により遺産を取得したものとされ、相続税を払わなくてはならないのです。配偶者の税額軽減や小規模宅地等の特例の適用もできず、申告期限には多額の納税資金の準備が必要になります」



「以前の相談時にそのお話を伺いし、申告期限までになんとか協議を調べたいとあせっていました。しかし、自分と家族のことばかりで、妹たちのことをきちんと想えていなかったと反省し、今は時間がかかるても、しっかり話し合いたいと考えています」



「もちろん、私もそう思うけれど、お兄さん、特例を適用できれば支払わなくてすむ相続税があるのだから、それを使わないのは、どうももったいないわねえ…」

* 申告期限後3年以内に分割できれば税金の還付が受けられる！*

「期限には、一度、相続税は支払わなければなりません。しかし、その未分割の遺産が、申告期限後3年以内に分割された場合、又は、3年を過ぎても一定のやむを得ない事情があり、申告期限内に分割できなかったとして税務署長に承認を受けた場合、その分割できることとなった日の翌日から4か月以内に、更正の請求を行うことにより、配偶者の税額軽減及び小規模宅地等の特例の適用を受けて、相続税額の還付を受けることができますので、ご安心ください」

「ひとみ先生、協議がまとまった後、税金を返してもらうにはどんな手続きが必要ですか？」

「相続税の申告期限までに、相続等により取得した財産の全部又は一部の分割協議が調っておらず、分割協議後に配偶者の税額軽減や小規模宅地等の特例等の適用を受けるためには、申告期限までに『申告期限後3年以内の分割見込書』を、相続税の期限内申告書とともに提出しておく必要があります」

「もし、申告期限後3年経っても話し合いがまとまらず、遺産分割協議がまとまなかつたらどうなるのですか？」

「申告期限後3年を経過しても遺産が未分割である場合、『遺産が未分割であることについてやむを得ない事由がある旨の承認申請書』を、3年を経過する日の翌日から2か月を経過する日までに提出しなければなりません。この承認申請書は、それまでの間に遺産が分割されなかつたことにつき、①訴えの提起がされている場合、②和解等の申立てがされている場合、③遺産分割の禁止等がされている場合などの訴訟手続等の一定のやむを得ない事情があるときに限り、承認されます。相続人間で遺産分割協議をしていて、単に協議が調わなかつたというだけでは承認されないこともあります」

「じっくり話し合うのはいいけれど、裁判には持ち込みたくないなので、期限後3年以内には分割協議を終えた方がよさそうですね」

「はい。いくら相続税を返してもらえると言っても、遺産分割協議は1日でも早く終える事が相続人全員の幸せだと思います。昔の仲が良かった頃を思い出し、それぞれが少しずつ譲り合えば、全員が納得できる分割の方法もあるのではないかと思います」

「そうですね。天国の父も心配しているでしょうし、私も母や兄が住んでいる家を売るようなことは望んでいません。ひとみ先生、第三者の立場で私たちがみな納得できるよう、相談にのっていただけませんでしょうか？」

昌美は、ひとみの公平な態度と全員に幸せになって欲しいという気持ちを感じ、ひとみに相談にのってもらって、じっくりと話し合い、これからも母を中心とした良好な親族関係を続けたいと考えるようになった。ひとみはもしかしたら話し合いはスムーズに進み、申告期限までに遺産分割を終えることができるかもしれない、と吉川さんたちを明るい笑顔で見送った。

申告後3年以内の分割？



Column

マイナンバーの記載が必要とされる書類・されない書類

納税者本人が、電子申告以外で、マイナンバー（個人番号）の記載された申告書等を提出する際には、マイナンバーカード（個人番号カード）、又は通知カードと身元を証明する書類（運転免許証など）等の添付が必要です。税理士が、電子申告以外で、代理人として申告等する際には、代理権限証書・税理士証票・納税者のマイナンバーカードの写し等の添付が必要とされます。

相続税等の実務でマイナンバーの記載が必要とされる書類と必要とされない書類は下記のとおりです。

＜マイナンバーの記載が必要とされる主な申告書・届出書等＞

書類名	個人番号記載の対象者	適用時期*	電子申告
相続税の申告書（第1表）	被相続人、納税者（財産を取得した人） 【被相続人の番号は記載任意】	A	×
相続税の修正申告書（第1表）			
遺産が未分割であることについてやむを得ない事由がある旨の承認申請書★			
相続税法第49条第1項の規定に基づく開示請求書及び同付表			
相続税延納申請書★			
相続税物納申請書★			
準確定申告書（所得税）			
死亡した者の所得税及び復興特別所得税の確定申告書付表（兼相続人の代表者指定届出書）			
死亡した事業者の消費税及び地方消費税の確定申告明細書			
個人事業の開業・廃業等届出書			
消費税各種（選択）届出書★	提出者	B	○
財産債務調書	提出者	D	○
国外財産調書	提出者	D	○
贈与税の申告書（第1表）	納税者（受贈者）【贈与者の番号は記載不要】	A	○
死亡した者の贈与税の申告書付表（兼相続人の代表者指定届出書）	死亡受贈者の相続人	C	×
教育資金非課税申告書	受贈者【贈与者の番号は記載不要】	B	(金融機関経由で提出)
結婚・子育て資金非課税申告書	受贈者【贈与者の番号は記載不要】	B	
障害者非課税信託申告書	受益者（特定障害者）【委託者の番号は記載不要】	B	
相続税（贈与税）の更正の請求書	請求者（相続人等・受贈者）	B	○
所得税・消費税の納税管理人届出書	提出者【納税管理人の番号は記載不要】	B	○

*A: 平成28年1月1日以後の相続又は贈贈の申告から / 平成28年分所得税又は消費税の申告から、B: 平成28年1月1日以後提出分から、C: 代表者を指定する場合、平成28年1月1日以後提出分から / 指定しない場合、平成28年分申告から、D: 平成29年1月1日以後提出分から
(注)マイナンバー記載の要否は見直しが行われており、上表中の★の書類は、平成29年1月1日以後適用分から記載を必要とされないとされています。(財務省ホームページ参照)

＜マイナンバーの記載が必要とされない主な届出書等＞

書類名	
相続税等に関する書類	借地権の使用貸借に関する確認書
	借地権者の地位に変更がない旨の申出書
	申告期限後3年以内の分割見込書
	土地の無償返還に関する届出書
	相当の地代の改訂方法に関する届出書
	特定路線価設定申出書

