



地主・経営者のための情報マガジン

AgriTimes

企画発行●
ランドマーク税理士法人
あぐりタイムズVol.98
2013

9

ランドマーク税理士法人は
税金と資産運用のプロとしてお客様満足度No.1を目指します!

伊豆の海に行ってきました!
天候にも恵まれて、
サーフィンをやっている方々も多く見受けられました。
この時期は、やっぱり海ですね!

プロの誇りをかけた戦場 相続税の税務調査の現場

マイホーム売却で使える特例!
**居住用財産を
譲渡したときの
3,000万円控除**

第11時限
営業職に
大いに
役立つ!
100切り!

再現性の高い
**スイング
習得法**

ゴルフ予備校

ゴルフスクールでは教えてくれない100切りマニュアル

写真で解説!

プロの誇りをかけた戦場

相続税の税務調査の現場

今月の担当は私、鶴田でございます♪



相続税の申告書を提出すれば、ひとまず一段落。しかし、これで悩みの種が全て片付いたわけではありません。一番怖いのは**税務調査**です。

相続税の税務調査が来るのは「**4件に1件の割合**」とされていますが、財産、特に多くの預貯金が頻繁に動いている場合や、争いがあったときは調査の対象として選定される場合が多いようです。調査の時期は申告書を提出してから**最初の8月～12月にくる可能性が一番高く**、次に2年目の8月～12月、3年目の8月～12月と続きます。

これまでは、「**3年目までに来なければ税務調査は来ない可能性が高い**」と言われてきましたが、平成23年12月に行われた税制改正によって、**増額更正できる期限が5年に延長**されたため、これからは**その後も気が抜けない**ことになりそうです。

1. 税務調査とは

税務調査には**任意調査**と**強制調査**とがあり、**任意調査**に法的な拘束力はなく、現状調査や各種資料の調査が行われます。一方、**強制調査**には法的な拘束力があり、臨検、捜査、差し押さえ等がなされます。税務調査のほとんどは、前者の任意調査です。

調査の手順としては、最初に税務署から納税者(又は税理士)に電話がきますので、調査の対象となる年度や、当日必要な書類について事前に確認しておくとい良いでしょう。ただし、**法人税**の税務調査の場合では、**業種によっては抜き打ち調査もありえます**。

税務調査の結果、特に問題がない場合には、税務署から納税者または調査に立ち会った税理士に対し調査終了の通知がきます。問題箇所が見つかった場合には**修正申告**を行うこととなりますが、その場合には**延滞税**や**過少申告加算税**、あるいは**重加算税**がかかります。逆に、税金が戻るような部分があれば**更正の請求**を行うこととなります。

知っておくだけで心の準備ができますよ♪

2. 税務調査の流れ

相続税の税務調査の流れは、所轄の税務署から申告書の作成税理士と納税者(相続人)に税務調査に入りたい、という旨の連絡があり、相続人との日程の調整が行われます。当日は朝10時から調査が始まり午後5時位までかかりますが、午前中に終了ということもあります。調査は2名の税務署職員が相続人の家に訪れ、**午前中は聞き取り調査、午後は通帳・権利書等重要書類の確認**を行います。



相続税の税務調査で質問される項目は以下のように、おおむね決まっています。

午前

- 被相続人の仕事、趣味、性格、入院歴、病気の状況
 - 亡くなる前の意思があったか
 - 財産(主に預貯金)の管理者は誰だったのか
 - 医療費はどこから出していたか
 - 生活費はどのように捻出していたか
- 「亡くなった方の財産が生前の収入に対して適正な額か」
「贈与税の申告もなく家族の名義になった財産はないか」

午後(主に現地調査)

- 被相続人が生前に財産(預金通帳、権利書等)を保管していた場所の確認
- 二次相続の場合には一次相続で名義の書き換えをしているかどうか(一次相続の時にその配偶者が相続したものが漏れていないかどうかの確認)を前の相続税申告書と突き合わせ(特に預貯金)
- 被相続人からの贈与についての確認(金額、時期、申告の有無)、贈与後の通帳・証書の保管者の確認
- 手持ち現金の状況の確認
- 家に保管してある全ての印鑑の印影をとり、各印鑑の使用の確認
- 預金通帳について家族全員分の金融機関・番号・残高・取引内容の確認、土地の測量図が家に残っていないか(* 縄伸び)の確認(場合によっては、現地を見に行くこともあり。)

* 縄伸びとは、登記簿上の土地面積より実測面積が大きいことをいいます。

3. 税務調査で注目される預貯金の流れ

相続税の税務調査で一番問題になるのは、**現金預金の取引内容**です。特に「**名義預金**」の関係は詳しく調べられます。

「**名義預金**」というのは、**亡くなった方の預貯金が贈与の手続きを経ずに他の家族の名義になっているもの**です。たとえ名義を書き換えても、実際に管理・所有しているのは名義を書き換える前の所有者であるとみなされ、**これは相続財産に含まれます**。

税理士も申告書作成時には被相続人の過去何年間かの預貯金の流れを確認します。特に大きい出金に関してはどこへいったのか、亡くなった日現在でほかの家族の名義になっていないか等をよく調べます。

同様に、税務署に相続税の申告書が提出されると、税務署の担当官によって、関係のありそうな全ての金融機関に相続が発生した日現在の被相続人、相続人、家族の預貯金の残高と過去何年間かの預貯金の取引明細の問い合わせがあります。

ちなみに、「**郵便局の貯金については税務署では調べられない**」という噂もありますが、**そのような事実はありません**。郵便局はコンピューター管理が進んでいるので地域のセンターに問い合わせると最新の正確なデータが早めに出てきます。税務調査で郵便局の貯金の申告漏れが見つかる**「脱税しようとした**」という見解がとられ、重加算税の対象にしようとする調査官もいるようです。

うやむやい話には注意しましょう。



4. 税務調査に入る前に「みなし財産」を整理

名義預金のような、いわば「みなし財産」は預金の他にも**名義を換えた保険契約等**も同様で、課税財産となります。

例えば、①**保険契約者名が相続人になっているが、実際は被相続人が掛金を支払っていたもの**、②**保険契約期間の途中で契約者を相続人に換えてしまったもの**、などがあります。

このように「みなし財産」として扱われないためには、**贈与税の申告を済ませておき、必要であれば贈与税を支払っておく**ことに尽きます。

もちろん、この場合は贈与を行った財産については、**贈与を受けた方が管理・所有する**必要があります。また、相続が発生してから遡って**3年以内に相続人に対して行われた贈与については相続財産に持ち戻される**ことになるので、その点は留意して下さい。なお、その財産について支払った贈与税は、相続税から控除されます。

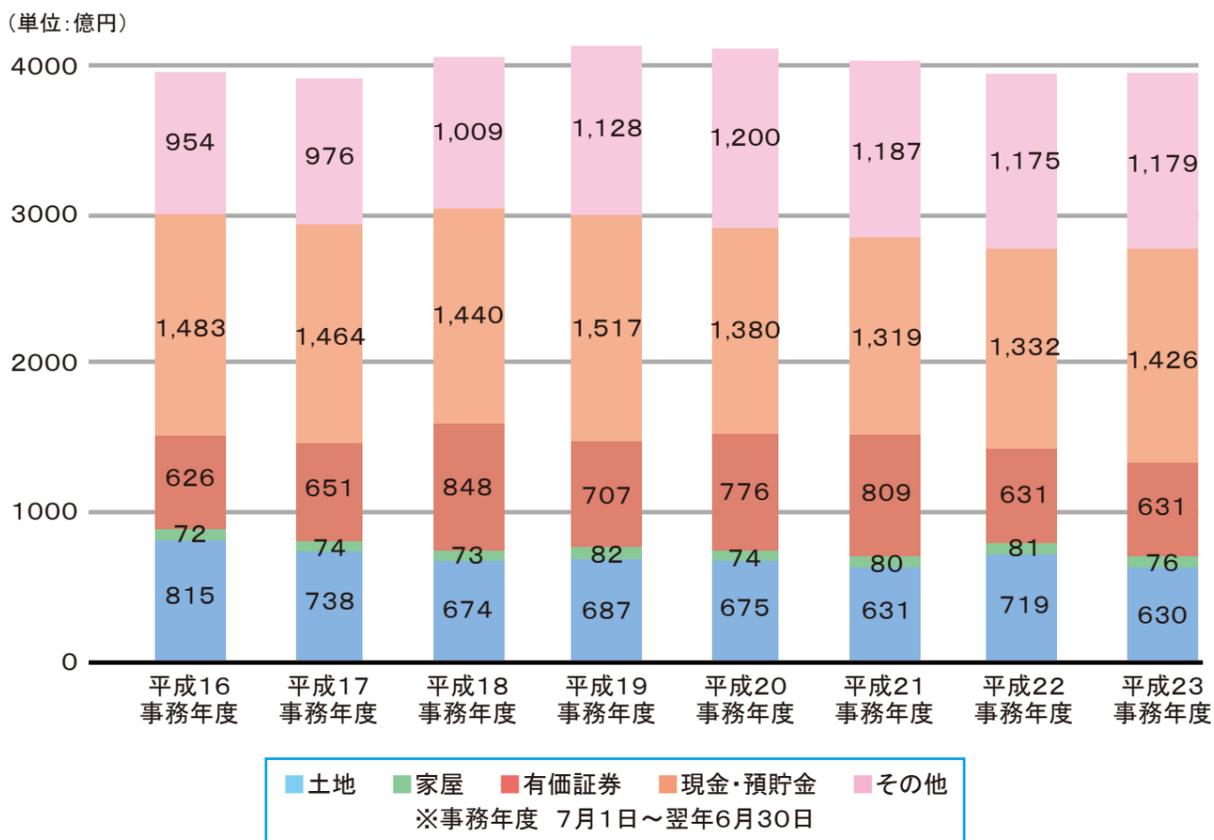
預金や保険契約は土地や家屋と異なり、名義換えが簡単にできるので、本来相続財産に計上される財産であっても、見逃してしまうことは少なくありません。悪意はなくても、このような財産は税務調査の対象となってしまうので、ご注意下さい。

税務調査は現預金の流れが最重要ポイントです。被相続人の生前の入出金についてしっかり把握し、贈与の申告等の漏れがないか再度確認しましょう。

わからない部分は遠慮なく聞いてくださいね♪



平成16事務年度から23事務年度の調査に基づく『申告漏れ相続財産額』の種類別内訳



2013年6月27日発売

【週刊文春】に掲載されました！ 7月4日号

“独自のサービスと豊富な実績
気軽に相談できる相続専門事務所”
として、東京駅前の相続相談窓口
『丸の内相続プラザ』
が紹介されました。



2013年6月21日、7月5日号

【読売新聞】 に掲載されました！

「住まいの教室-相続税・贈与税編-」
にて、相続税対策に関するよくある疑問を
Q&A形式で解説させていただきました。
6月21日号(21面)
相続税アップに備えるためのQ&A
7月5日号(23面)
税制改正をうまく活用するためのQ&A

大反響！



これはビックリ！
皆さん、かなり興味があるようで
紙面でも大きく掲載されていますね♪

丸の内相続プラザ

ミニセミナー絶賛開催中！

少人数だから質問しやすい！勉強会形式の気軽なセミナーです。

- 9.6 (金) 法人設立で所得税・相続税の節税**
相続税対策のための贈与って、具体的にどうやればいいの？上手な贈与の方法がまるわかり。
- 9.10 (火) 土地の評価減による相続税の還付事例**
相続税額を大きく左右するのは土地評価。最新の還付事例を元に、実務の深みをご紹介します。
- 9.18 (水) 不動産を譲渡するときの税金**
どこまでが取得費、譲渡費用になるのか？から、難解な特例の使用まで、譲渡税制のエッセンスを抽出。

昼の部 14:00～14:30 定員 限定10名様
夜の部 19:00～19:30 参加費 無料
場所 東京丸の内 三菱ビル9階

セミナーのお申し込みは、ホームページまたはお電話で！ 0120-48-7271 (担当:志方)

丸の内相続大学校

お待たせしました！第4期 開講記念 プレセミナー開催決定！

日にち 平成25年8月30日(金) 詳細はこちらへ
時間 14:00～(受付開始 13:30) 丸の内相続大学校 検索
場所 三菱ビル(千代田区丸の内2丁目5番2号)1F サクセス



ランドマーク税理士法人 主催 定例セミナー
本格的な相続対策はここから始まる！

9.23 (月・祝) 入門！不動産管理法人 徹底活用マニュアル

相続税・所得税ダブルの節税効果がある不動産管理法人。しかし、実際は失敗してしまっているケースが沢山あります。節税システムの仕組みをしっかりと理解しなければ、本当の力は引き出されません！

時間 15:00～16:00 定員 限定30名様
個別相談 16:00～17:00 参加費 1,000円
場所 東京丸の内 三菱ビル10階 (ミドル1) 関与先様、2回目以降、ご紹介の参加者様は無料

マイホーム売却で使える特例! 居住用財産を譲渡したときの 3,000万円控除



マイホーム(「居住用財産」)は生活に欠かせない財産であり、それを「売る」ということは、やむにやまれぬ事情があるものと推し量ることができます。そのため、マイホームを売却した場合には一般の不動産を売却した場合よりも**税制上有利になる特例**がいくつか用意されています。

今回は、このうち「**3,000万円特別控除**」の特例について、お話していきたいと思います。

1. 3,000万円特別控除の概要

マイホームを売ったときは、一定の要件を満たす場合、所有期間の長短に関係なく、**譲渡所得(※)**から**最高3,000万円**まで控除ができます。

(※)譲渡所得の基本的な計算式は以下のようになります。

$$\text{収入金額} - (\text{取得費} + \text{譲渡費用}) - \text{特別控除} = \text{譲渡損益}$$

「**居住用財産**」とは、所有者が自己の「**生活の拠点**」として利用している家屋(その敷地を含みます。)をいいます。そのため、一時的な利用の目的で入居した家屋や、主として趣味、娯楽、保養を目的とする家屋(例えば、別荘)はこの適用対象とはなりません。

「**生活の拠点**」か否かの判定は、その者の配偶者、家族等の日常生活の状況、入居目的、その家屋の構造・設備の状況などの事情を考慮して判定されます。したがって、**住民票があるからといって、即座に居住用財産であると断定することはできない**ので、ご注意ください。

2. 適用要件

この特例を受けるには、次の要件を満たさなければなりません。

- ①自分が住んでいる家屋を売るか、家屋とともにその敷地や借地権を売ること。
- ②売った年の前年、及び前々年に、この特例又はマイホームの買換えやマイホームの交換の特例若しくは、マイホームの譲渡損失及び繰越控除の**特例を受けていない**こと。
- ③売った家屋や敷地について、収用等の場合の特別控除など**他の特例の適用をうけていない**こと。
- ④下記の譲渡をその家屋に居住しなくなってから**3年目の年の12月31日まで**に行うこと。
 - いままで居住の用に供していた家屋や敷地で、居住しなくなったものの譲渡
 - 災害のために滅失した居住用家屋の敷地の譲渡
- ⑤住んでいた家屋又は住まなくなった家屋を取り壊した場合は、次の二つの要件すべてに当てはまること。
 - その敷地の譲渡契約が、家屋を取り壊した日から1年以内に締結され、かつ、住まなくなった日から3年目の年の12月31日までに行うこと。
 - 家屋を取り壊してから譲渡契約を締結した日まで、その敷地を貸駐車場などその他の用に供していないこと。
- ⑥売手と買手の関係が親子や夫婦など**特別な間柄でない**こと。

(注)譲渡者が転勤等で単身赴任などを余儀なくされ、自宅に住む家族と離れて暮らしているような場合であっても、その事情が解消して、再び家族と暮らせるということであれば、その家族が住んでいる家屋については当該控除の対象となります。

3. 特殊事情の場合の適用関係

■共有の居住用財産を譲渡した場合

共有の居住用財産を譲渡した場合の3,000万円特別控除の適用の有無は、**共有者各人ごとに判定**し、この適用があると判定された共有者は**各人ごとに3,000万円特別控除の特例の適用が受けられます**。(家屋の持分を有する者に限ります。)

例)家屋と土地の持分が夫1/3、妻2/3で、譲渡所得が6,000万円の場合

	(譲渡所得の金額)		(特別控除額)	=	(課税譲渡所得)
夫	2,000万円	-	2,000万円	=	0円
妻	4,000万円	-	3,000万円	=	1,000万円



■家屋と敷地の所有者が異なるとき

親の敷地の上に子が家を作って住んでいるというように、**家屋の所有者と敷地の所有者が異なる**というのはよくあることです。そのようなときでも、次の**3つの要件のすべてに当てはまる**ときは、敷地の所有者もこの特例を受けることができます。

- ①敷地を家屋と**同時に売る**こと。
- ②家屋の所有者と敷地の所有者とが親族関係にあり、**生計を一**にしていること。
- ③その敷地の所有者は、その家屋の所有者と**一緒にその家屋に住んでいる**こと。

この場合の特別控除額は、家屋の所有者と敷地の所有者と**合わせて3,000万円まで**です。例えば、家屋は全て子所有で、土地の持分は子1/4、親3/4で、土地の譲渡所得が6,000万円の場合(家屋の譲渡益はなかったものとする)以下のような計算になります。

	(譲渡所得の金額)		(特別控除額)	=	(課税譲渡所得)
子	1,500万円	-	1,500万円	=	0円
親	4,500万円	-	1,500万円	=	3,000万円

合わせて3,000万円の控除

来月号も
お役立ち情報
満載で
お届けします♪

確定申告書に添付する資料

3,000万円特別控除の特例を受けるためには、**確定申告をすることが必要**です。また、確定申告書には次の資料を添付する必要があります。

■譲渡所得の内訳書

■譲渡の日から2ヶ月経過後に交付を受け、売却物件の所在地を所轄する市区町村が発行した譲渡者の「**除票住民票(又は住民票)**」の写し



営業職
必見!

営業職に大いに役立つ!

100切り! ゴルフ予備校

第11時限



ゴルフスクールでは教えてくれない100切りマニュアル

再現性の高いスイングを練習量を少なく達成するためには、**手首の固定**が必要になります。

手首の動きは、簡単に、必要以上のクラブ軌道の変化を与えてしまいます。ボールインパクト前後の手首の返しのイメージは、飛距離を最大限に伸ばすためには、必要かもしれません。しかし、手首の周りのような小さな筋肉を、毎回同じように使用するためには、**かなりの練習量を必要**とします。

それだけの時間をタイミングを合わせるという練習に費やすよりも、他のアプローチやパッティング練習に時間を注ぐ方が、はるかに効率的と言えます。

単純にセットアップ時にできた両手首の角度をスイング中保つようなイメージを持つ事により、**再現性の高いスイング**を作りやすくなります。また、タイミング調整という練習時間を削ることが可能になります。

100切りゴルフ予備校では、手首を返すイメージを無くし、ゴルフクラブのパワーに手首をほどかれるようなイメージで、スイングの安定性を保ってもらいます。しかし、手首の固定は、大部分の初心者ゴルファーさんには大変難しいかもしれません。

手首周りの小さな筋肉を使用せず、大きな筋肉を使用しながらスイングすることは、スイングの再現性を高めるためには重要なプロセスとなります。

今回はスイング中に、手首の緊張感を保つためのワザをご紹介します。

今回はスイング中に、手首の緊張感を保つためのワザをご紹介します。



1



2



3



4

この様に親指に力を入れ、セットアップ時にグリップすることにより、古くから言われているグリップの基礎知識のように、右手親指と人差し指のつくる線が、自然と右肩を向くスタイルになります。手首の固定と共に指関節にも緊張感があるため、**ゆるゆるグリップ**でのスイングを行いやすくなります。

※ゆるゆるグリップとは関節を固定したまま、手の中でクラブが自由に動ける感じのグリップです。決して関節がゆるゆるで、クラブが動くということではありません。



100切りゴルフ予備校のホームページでは、お役立ちゴルフレッスンをご紹介します。

ゴルフレッスン講師：大崎
<http://ameblo.jp/hoshitakato/>



100切りゴルフ予備校



お問い合わせはゴルフ講師大崎まで

ゴルフについての疑問・質問を大募集

独りで悩むよりも、プロに直接相談してスッキリしよう!