



地主・経営者のための情報マガジン

企画発行●  
ランドマーク税理士法人  
あぐりタイムズ Vol.111  
2014

# AgriTimes

# 10

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!

## 納税の最後の手段

## 相続税が支払えないときの対策

## ～延納・物納～

「逆さ利尻富士」  
北海道利尻島に行ってきました。利尻山は、別名利尻富士とも呼ばれ、  
日本百名山にも選ばれているほどの名所です。  
空気の澄んだオホトマリ沼から見る利尻富士はまた格別です。

1 ショットで通用するチエックは1つだけ  
**チエックポイント**

### 3 箇条

### 損をしてもタダでは起きない!?

## マイホームを 売却して損失 が出たときの特例

第24時限

営業職に  
大いに\*  
役立つ!

### 100切り!

## 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



# 納税の最後の手段

## 『相続税が支払えないときの対策 ～延納・物納～』

相続した財産の中に、すぐに現金化することが難しく、かつ課税価格の大きいもの(不動産など)があると、**相続税を期限内に現金一括では支払えない**ということが起こります。そのような場合の対処法として、「延納」、「物納」という制度が設けられています。

こんにちは  
大森です!!



### 1. 延納

一定の条件が整っていれば、延納という方法をとることができます。ただし、**以下の要件すべてを満たす場合に限られます。**

1. 申請書を期限までに提出すること
2. 金銭納付を困難とする金額の範囲内であること
3. 相続税額が**10万円**を超えていること
4. 延納税額に相当する**担保**を提供すること  
(ただし延納税額が50万円未満で期間が3年以下の場合は必要ありません。)

分からないことは  
何でも聞いてください



延納を受けるためにはまず、相続税の納期限(または納付すべき日)までに「**延納申請書**」、「**金銭納付を困難とする理由書**」を所轄の税務署長に提出しなければなりません。期限を過ぎた延納申請書の提出については、無効となります。

延納の担保として提供できる財産と、不適格な財産の種類については下記のとおりです。

担保として提供できる財産	担保として不適格な財産
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 国債および地方債</li> <li>2. 社債(特別の法律により設立された法人が発行する債券を含む。)その他の有価証券で税務署長等が<b>确实と認められるもの</b></li> <li>3. 土地</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 法令上担保権の設定または処分が禁止されているもの</li> <li>2. 違法建築、土地の違法利用のため建物除去命令等がされているもの</li> <li>3. 共同相続人間で所有権を争っている場合など、係争中のもの</li> </ol>

4. 建物、立木および登記・登録される船舶、飛行機、回転翼航空機、自動車、建設機械で保険に附したのもの
5. 鉄道財団、工場財団、鉱業財団等
6. 税務署長等が**确实と認められる保証人の保証**

4. 売却できる見込みのないもの
5. 共有財産の持分(共有者全員が持分全部を提供する場合を除く。)
6. 担保にかかる国税の**附帯税を含む全額を担保していないもの**
7. 担保の存続期間が延納期間より短いもの
8. **第3者または法定代理人の同意が必要な場合に同意が得られないもの**

### 2. 物納

#### (1)物納の要件

物納とは、**延納によっても金銭で納税することを困難とする事由がある場合**、納付を困難とする金額の範囲内で、相続財産そのものをもって税金を納める方法です。

物納の許可を受けるためには、**次の要件をすべて満たしていなければなりません。**

こちらをご覧下さい



1. 「**物納申請書**」を期限までに提出すること
2. 延納によっても金銭で納付することを困難とする事由があり、かつ、その納付を困難とする金額を限度としていること(「**金銭納付を困難とする理由書**」を添付する)
3. 申請財産が定められた種類の財産であり、かつ、定められた順位によっていること
4. 物納適格財産であること

上記3と4にあるように、物納に充てることのできる財産については、相続税の課税価格計算の基礎となった相続財産のうち、下記の表に掲げる財産でその所在が日本国内にあるものに限られます。また、**物納財産は国が管理または処分するのに適したものでなければなりません。**

#### <申請財産の種類と順位、提出書類>

順位	物納申請財産の種類	提出書類
第1順位	国債、地方債、不動産、船舶 特定登録美術品	不動産については以下のものを物納申請書に添付 ・土地、建物登記事項証明書 ・所在図(住宅地図) ・公図の写し等
第2順位	社債、株式(特別の法律により法人の発行する債券および出資証券を含む)、証券投資信託または貸付信託の受益証券	左のうち、上場されていない株式の場合 ・発行会社の登記事項証明書 ・発行会社の直近2年間分の決算書 ・発行会社の株式名簿の写し等
第3順位	動産	—

## (2)物納と売却、どちらが有利か

物納の場合は、相続税の財産評価による評価額で物納することになり、売却の場合は任意の売買(通常の取引)になります。どちらの場合にもメリットとデメリットがありますので、よく比較検討してみることが必要です。



### ①物納をする場合の留意点

土地を物納する場合は、相続税の財産評価の規定に基づいた評価額で物納することになります。この場合には、評価額で相続税に充てることになるので、**税金納付のためにどれだけ資金等を用意すればいいのか**などの計算がわかりやすくなります。ただし、**土地の形状や道路付き**、また貸地の場合には**受取っている地代の額**等も問題になりますので注意が必要です。

### ②売却をする場合の留意点

売却の場合には任意の売買になりますので、**財産評価上の評価額とは関係なく自由に売却額を決定**でき、少しでも多く納税資金が必要な場合には有利になる場合があります。また、相続税の申告期限の翌日以後3年以内の売却の場合には**取得費加算の特例**を適用することができるので、一般的に不良資産といわれる貸地を処分するにはよい機会であるといえます。ただし、この場合でも**売却額の折り合いがつかず売却できなかつたり、相続だと知った相手に買い叩かれてしまつたり**する場合があります。期限内に納付できそうもない場合には売却できるまで延納することもできますが、この場合には納付するまでの**利子税を負担**しなければなりません。

### ③平成18年度税制改正以後の物納

平成18年度税制改正によって物納審査期間が法定化され、申請から許可・却下までの期間が大幅に短縮されました。これまでは測量や境界確認などの条件整備は物納の申請後に行われることが一般的でしたが、**改正によって測量図、境界線確認書等を物納申請時に提出することが義務付けられるなど納税者側での事前準備が求められるようになりました**。これにより、かつてのように物納申請の決着に何年もかかることはなくなりますが、納税者の方で物納手続きに時間がかかると、申請が却下された時の利子税の負担というリスクを負うことになります。

## 3. 延納・物納を選択する前に

なお、最近では延納も物納も要件が厳しくなり、実際には利用することが難しくなってきました。かといって、自己資金による納付もやはり現実的ではない場合、一般的に利用されるのが**金融機関からの借入**です。そもそも延納が可能であったとしても、利子税を払う必要があります。平成26年1月1日より、延納等に課される利子税等が、14年ぶりに引き下げられましたが、**近年の低金利を考慮すると、民間の金融機関から借り入れて一時に返してしまつた方が安くつく可能性もありますので、比較してご検討下さい。**

## 新聞・雑誌に掲載されました!!

【日本経済新聞】2014年7月23日号に掲載されました。

**M&I (生活設計と資産運用)〇〇「もしものホーム法務」19面**

マイホーム購入後のご夫婦間の登記と贈与税の関係及び問題点について代表代理 薄葉のコメントが紹介されました。

『産経新聞』2014年7月28日号に掲載されました。  
『帰省時に親子で話す「相続」』  
トラブル防止のための対策について  
代表 清田幸弘のコメントが掲載されました。



【週刊エコノミスト】2014年7月29日号に掲載されました。

**「どちらが有利？収益物件の名義 個人vs法人」**

収益物件の名義で有効とされている「法人利用」ですが、果たして本当のところは・・・？

代表 清田幸弘が、節税の観点から解説させていただきました。



# 損をしてもタダでは起きない!?

## マイホームを売却して損失が出たときの特例

Q 先日、住んでいた家を売却して損失を出したのですが、この場合に活用できる特例はありますか?

仙頭です。  
宜しくお願いします!!



A 「マイホームを買換えた場合の譲渡損失の損益通算及び繰越控除の特例」または「特定居住用財産の譲渡損失の損益通算及び繰越控除の特例」、この2つの適用が考えられます。買換え資産の有無、住宅ローンの残債など、そのときの事情からどちらを選択できるのか、を判断するようにして下さい。

### 解説

#### 1. マイホームを売って譲渡損が出た場合

不動産を譲渡して赤字となった場合、基本的には他の不動産の譲渡による黒字の金額とは相殺できます。ただし、給与所得や事業所得などの他の所得と損益を通算することはできない、というのが原則です。ところが、不動産といってもマイホームを譲渡したことによる赤字の金額ということであれば、有効な特例が適用できる可能性があります。一定の要件を満たしてさえいれば、他の種類の所得と損益通算することができ、その年の税金を減少させることができます。そして、損益通算しきれないほどの損失額がある場合、その金額を翌年以降3年間にわたって繰り越し、その年の所得と相殺することもできます。

#### 2. マイホーム譲渡損に使える2つの特例

居住用財産を譲渡して譲渡損が生じたときは、「マイホームを買換えた場合の譲渡損失の損益通算及び繰越控除の特例」または「特定居住用財産の譲渡損失の損益通算及び繰越控除の特例」という2つの特例が用意されていますが、主な適用要件の違いは下記の表を参考にして下さい。

	マイホームを買換えた場合の譲渡損失の損益通算及び繰越控除の特例	特定居住用財産の譲渡損失の損益通算及び繰越控除
<b>共通の適用要件</b>		
譲渡資産の所有期間	所有期間5年超の居住用家屋および敷地	
他の特例との適用関係	譲渡した年の前年、前々年において居住用財産を譲渡した場合の特例の適用を受けてない	
譲渡の相手先	配偶者、親、子など特別な関係にある者は適用対象外	
所得要件	合計所得金額3,000万円以下の年分に限り適用(損益通算については所得制限なし)	
適用期限	平成27年12月31日まで	

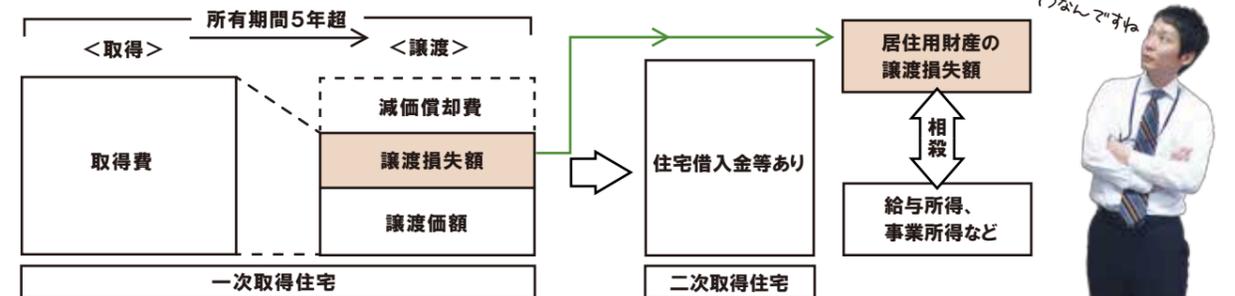
### 異なる適用要件

譲渡資産	住宅ローンがなくても可	譲渡契約日の前日に住宅ローン残高あり
買換資産	住宅ローンで取得・床面積50㎡以上翌年12月31日までの間に居住の用に供する(見込み)	不要
損失金額の制限	500㎡超の敷地に対応する部分の譲渡損失の金額は繰越控除の対象外	譲渡契約日前日の借入金残高から譲渡対価を控除した残高を限度

※ここに挙げた適用要件は簡略化したものです。詳しくは専門家にお尋ねください。

### (1) マイホームを買換えた場合の譲渡損失の損益通算及び譲渡損失の特例

マイホーム(旧居宅)を売却して新たにマイホーム(新居宅)を購入した場合に、旧居宅の譲渡による損失(譲渡損失)が生じたときは、一定の要件を満たすものに限り、その譲渡損失をその年の給与所得や事業所得など他の所得から控除(損益通算)することができます。さらに、損益通算を行っても控除しきれなかった譲渡損失は、譲渡の年の翌年以後3年以内に繰り越して控除(繰越控除)することができます。この制度における適用要件の最大のポイントは「住宅ローンを組んで買換資産を取得しなければならない」という点です。なお、売却する方の資産については住宅ローンの残債がなくても構いません。

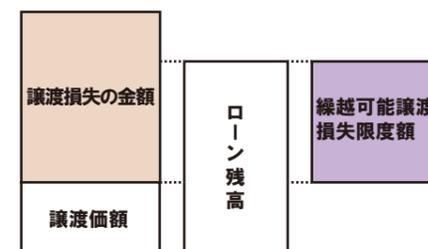


### (2) 特定居住用財産の譲渡損失の損益通算および繰越控除

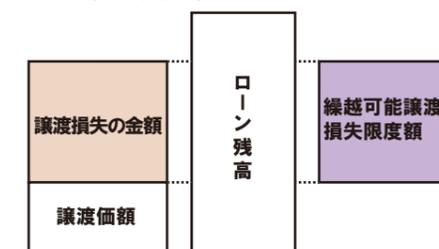
この特例は、現在の自宅を売却しても住宅ローンを返済しきれないような方への支援措置として用意されているものです。適用されれば、居住用財産の譲渡損失のうち、「住宅ローン残高が譲渡対価を超える部分」を限度として、他の所得との損益通算および損失の翌年以後3年以内の繰越しを認められます。つまり、譲渡対価をすべて住宅ローンの返済に充当しても残ってしまう住宅ローンの部分については税金で救済しましょう、という趣旨の制度になります。

そのため、「譲渡資産については住宅ローンの残債がある」ということが重要な適用要件になります。なお、この特例は、「買換え」を要件としていませんので、賃貸住宅等に組み替える場合も対象となります。

○譲渡損失の金額と譲渡対価の合計がローン残高を上回る場合



○譲渡損失の金額と譲渡対価の合計がローン残高を下回る場合



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24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

暑さもそろそろ引けてきて、絶好のゴルフ日和も多くなることでしょう。冬の枯れ芝になる前に、ベストスコアを出しておきたいところです。

さて、人の筋肉は、素振りの状態をほんの数秒しか覚えていることが出来ません。よって、素振り終了後のセットアップの時間が短ければ短いほど、素振りの効果が出やすいと言えます。

しかし、初級ゴルファーの中には、練習量が不足しているために、セットアップ時に余計なチェックポイントの復習までしてしまう方が多くいらっしゃいます。チェックポイントの復習に時間を割くということは、それだけ素振りの効果を半減させてしまうことになるのです。

実際にスイングをした時、効果を実感できない、と感じる方も多いのではないのでしょうか。

本来、チェックポイントとは、数が多ければ良いというものではありません。その効果をスイングに取り入れるためには、より少ないポイントに絞ることが重要です。したがって、チェックポイントイメージを1つに集中した方が、より大たたきにつながるようなミスは出にくくなる、ということが言えます。というわけで、今回はラウンドにおける、ショットイメージチェックポイント3箇条をレッスンしましょう。

この3箇条を、それぞれのケースに応じてイメージしてみてください。

### 【チェックポイント3箇条 その1】

フィニッシュをしっかりと取る。

<イメージケース>

- ・朝1ティーショット
- ・比較的平らなライでのフルショット



### 【チェックポイント3箇条 その2】



左膝の高さを変化させない  
ようにスイングする

<イメージケース>

- ・ウッド系などのシャフトが長いクラブのショット
- ・つま先上がりなど、ライが平坦ではない場所からのショット
- ・ラフや、バンカーなどクリーンヒットが必要とされるショット
- ・フルショット時、トップによるゴロを打ちたくないときのショット

### 【チェックポイント3箇条 その3】

ヘッドアップをしない。

<イメージケース>

- ・ベアグラウンドからのアプローチ
- ・アプローチなどのフルショット以外でトップを打ちたくないケース



この様に、ケース毎に必要なチェックポイントを見極め、3箇条の内1つだけをしっかりとイメージしてショットに臨むことにより、大きなミスが減らすことが出来ます。日頃のドライビングレンジ練習場でも、ラウンドでのライやショット状況をイメージして、ショットイメージチェックポイント3箇条を練習することにより、本番での大たたきにつながるミスを減らすことが出来ます。

ぜひ、覚えて役立ててください。

スコアアップあなたなら絶対出来ます1ショットで通用するチェックは1つだけです。



町田モダンゴルフ リアルレッスン

講師:大崎 聡(おおさき あきら)

サイトではお役立ちレッスンをご紹介します。  
⇒ [ameblo.jp/hoshitakato/](https://ameblo.jp/hoshitakato/)



Google

100切りゴルフ予備校

1ショットで通用するチェックポイントは1つだけ  
チェックポイント3箇条

合理的な練習方法こそが、ダントツのスコアのコツです。  
ゴルフのお悩み、私が解決します!