



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.122
2015

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!

延納? 物納? 相続税の納付方法

大きいフォロースルーのための

トレーニング

相続税額変動の要!

広大地の 評価

第35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



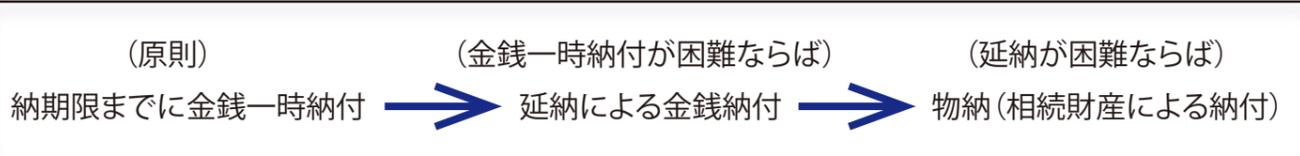


八木下が担当します！

延納？物納？ 相続税の納付方法

I. 相続税の納付の原則

相続税は、金銭一時納付が原則とされています。しかし、課税相続財産に対して課税をするという相続税の性質上必ずしもその財産が金銭であるとは限りません。つまり、納期限までに納税資金を確保することが困難であることも考えられるのです。そのため、延納や物納といった納付の特例が設けられています。納付の方法の判定基準は次のようになっています。



延納や物納を受けるためには、相続税の申告期限までに「延納申請書」や「物納申請書」の他に一定の書類を所轄の税務署長に提出しなければなりません。そのうちの一つに「金銭納付を困難とする理由書」があります。生活費の考慮が1月あたり10万円など厳しい条件になっていることなどが特徴です。

II. 延納と物納

(1) 「延納」とは

相続税を延納によって納付するには、次の要件を満たしていなければなりません。

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。)

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」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。

2の金銭納付が困難かどうかについては、納税者が相続により取得した財産の他に、所有している資産の状況等も考慮して判定されます。

(2) 「物納」とは

相続税を物納によって納付するには、次の要件を満たしていなければなりません。

1. 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
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

物納とは、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る場合において、相続税を金銭で納める代わりに納付を困難とする金額の範囲内で、一定の相続財産をもって納める方法です。

物納をするためには相続税の納期限(または納付すべき日)までに、①相続税物納申請書 ②物納財産目録 ③金銭納付を困難とする理由書 ④登記事項証明書・境界線確認書・測量図等を所轄の税務署に提出しなければなりません。添付書類については、物納財産によってそれぞれ違いますので、下記の表を参照してください。

なお、期限を過ぎた申請書の提出は無効となりますのでご注意ください。

2の「金銭納付が困難な事由」についてですが、これは納税者が相続によりどのような財産を取得したか、また、納税者自身の資産の所有状況・収入の状況等を総合的に考慮して判断されることとなります。3、4の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を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
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 ・株主名簿の写し ・物納財産売却手続書類提出等確約書など
第3順位	動産	

(3)物納と売却による納税の特徴と注意点



物納による納税

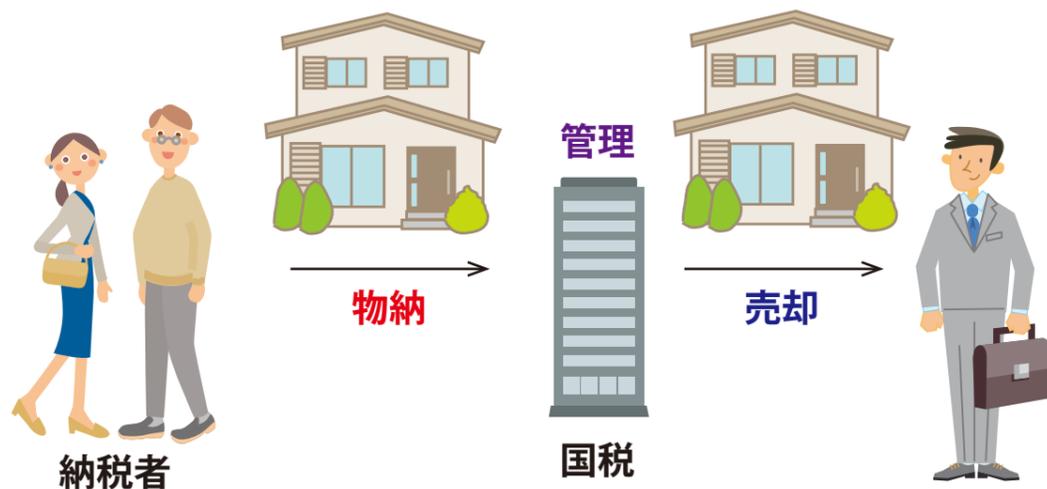
土地を物納する場合は、相続税の財産評価の規定に基づいた評価額で物納することになります。この場合には、評価額で相続税に充てることになるので、税金納付のためにどれだけ資金等を用意すればいいかなどの計算がわかりやすくなります。ただし、土地の形状や道路付き、また貸地の場合には受取っている地代の額等も問題になりますので注意が必要です。

売却による納税

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合いがつかずに売却できなかつたり、相続だと知った相手に買叩かれてしまっ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。

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。また、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。しかし、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づけられました。これによって、これまで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ってしまうと、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。

実際に相続が発生した場合に納税資金の準備で慌てないよう、相続税の試算をしてみて、売却や物納を考えているのであれば今から地代の見直し等の準備をするなど、早めにその土地の状況を把握して、いざというときには迅速な対応がとれるようにしておくことが必要といえます。



メディア掲載情報

～多数メディアに掲載されました～

<http://zeirisi.co.jp>

ランドマーク便利



オリンピック柔道金メダリスト古賀氏と弊社代表 清田が対談いたしました

【ちばテレビ・TVK】
2015年6月22日・28日放送
古賀式ビジネス道場



【日経MOOK】
よくわかる相続 今からできる不動産対策
2015年6月11日発行



【日本経済新聞】
2015年6月24日発行



【全国農業新聞】
2015年6月19日発行



丸の内相続大学校

第7期
開講!



丸の内相続大学校 第7期が6月13日(土)に開講しました!
相続実務を学ぶべく、多くの皆様にご受講いただきました。

～新著書のお知らせ～

平成27年度版
『都市農家・地主の税金ガイド』
経営者と後継者のために
～正しい税金の知識こそ、節税への近道～

発行: 税務研究会出版局



「わかりやすい!」と
毎年ご好評いただいている
「税金ガイド」最新版です!



広大地の評価

池田が担当します!



私の家は先祖代々の農家で、自宅の敷地は他の住宅に比べて広く、相続の際に心配です。どのように評価されるのでしょうか。



広い土地をお持ちの場合、「広大地の評価」という評価方法を用いることができます。適用が可能な場合、比較的評価額が低くなる傾向があります。

解説

広大地とは、その地域における標準的な宅地の地積に比べて、著しく広大な土地で開発行為を行うとした場合に、道路や公園といった公益的施設用地の負担が必要な宅地のことをいいます。

ただし、大規模工場用地や中高層の集合住宅の敷地に適しているものを除きます。

(1)面積基準

①市街化区域

三大都市圏…500㎡

それ以外の地域…1,000㎡

(用途地域が定められている非線引き都市計画区域を含む)

②用途地域が定められていない非線引き都市計画区域…3,000㎡

(2)広大地の評価方法

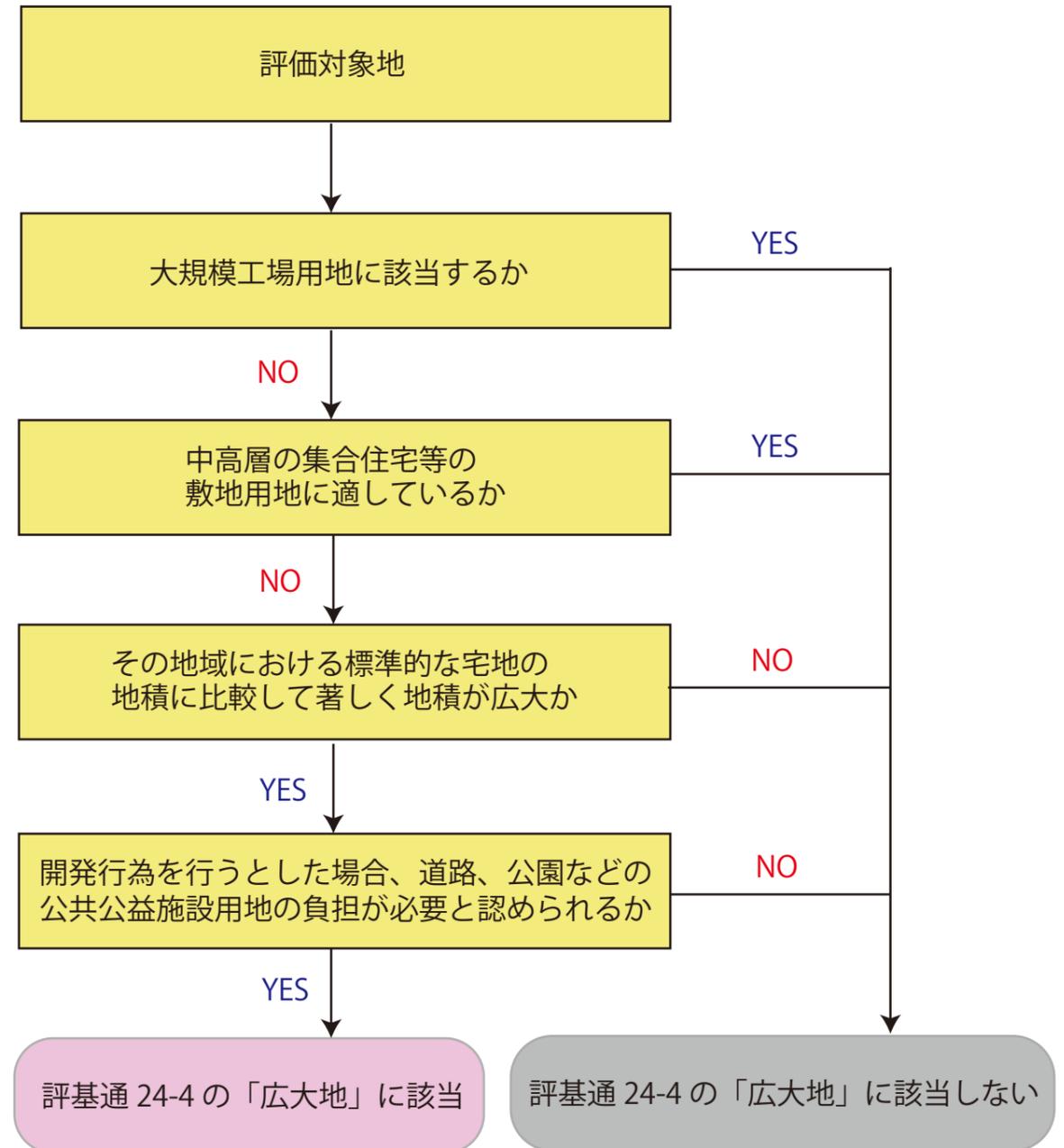
$$\text{広大地の価額} = \text{正面路線価} \times 1 \times \text{広大地補正率} \times 2 \times \text{地積}$$

※1 通常の宅地の正面路線価は、路線に奥行価格補正率を乗じた後の価額で判定しますが、広大地の正面路線価は、面している路線のうち原則としてもっとも高い路線価で判定します。

※2 広大地補正率は次の算式により求めた率(下限は0.35)をいいます。

$$\text{広大地補正率} = 0.6 - 0.05 \times \frac{\text{地積}}{1,000 \text{ m}^2}$$

＜広大地の判定フローチャート＞



しかしながら、時価1億円の土地が6,000万円で評価された場合、本来であれば1億円で売ることができる土地を6,000万円で物納してしまう危険性があるというデメリットもあります。
このような相続では、土地の評価に強く、土地を適正な実勢価格で販売できるようなチャンネルを持っている専門家に相談することが必要です。



営業職
必見!

大きいフォロースルーのためのトレーニング

ゴルフスクールでは教えてくれない100切りマニュアル

営業職に大いに役立つ!

100切り! ゴルフ予備校

第35時限

こんにちは、大崎です

おかげさまで、6月27日のゴルフセミナーは、懇親会も含め、大盛況で幕を閉じることができました。今後も行ってきたいと思いますので、そのときは皆様もご参加くださいね。

さて、大きなフォロースルーをとることによって、フォームの再現性や、飛距離が自然と伸びます。とはいえ、大きなフォロースルーを意識したくらいでは、よくならないのもゴルフの難しさかもしれません。

そこで今回は、大きなフォロースルーをとるための動きを、身体の各所の筋肉に覚えてもらうためのレッスンです!

まず、クラブを持ちセットアップの姿勢になります。クラブはドライバーがよいでしょう。



セットアップの姿勢で右手を離します。



左手一本でゆっくりと上半身のひねりを使いトップまでクラブを誘導します。



フィニッシュに向けゆっくりと大きく背中側にヘッドをおろします。ゆっくりと動かせば動かすほど、ヘッドは大きく動きます。



イメージはクラブヘッドを大きくゆっくりとです。かなり苦しくなるくらい後ろにゆっくりと大きく回してください。



以上の動きを繰り返し行います。まずは10回ほどやってみてください。

つぎに、上記のイメージのまま、左手1本で実際にボールを打ってみましょう。ボールはまっすぐ飛ばなくても、ぜんぜんかまいません。身体に覚えてもらうための練習ですから。10球ほど打ってみましょう。

最後に、上記のイメージのまま素振りだけを行い、また左手1本でボールを打ってみましょう。数球打っているうちに、ご自身で変化に気づける方もいらっしゃると思います。以上のドリルを行うことにより、再現性が高くなり、ヘッドスピードも上がります。

このイメージドリルは左手一本で行うことが、非常に重要です。同じことを右手だけや両手で行いフォローを大きくしようとする、身体は自然と早く左を向いてしまうので、わざわざインパクト時の身体の開きを助長するためのレッスンと化してしまいます。

日ごろからフィニッシュの小さい人は、かなり苦しいため、すぐにフォロースルーからフィニッシュが小さくなります。ゆっくりと筋肉に覚えさせるように、毎回取り入れてください。

スコアアップ **あなたなら絶対出来ます。**

大きいフォロースルーでスイングの安定を図ってください。



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/



100切りゴルフ予備校

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!