

地主・経営者のための
情報マガジン

6

June

Agri Times

あぐりタイムズ / 2019 vol.167

固定資産税の 仕組みと節税方法



営業職に役立つ!

ゴルフの
心髄

相続で遺産分割が 長引いた場合の 問題点

CM
絶賛
放送中!

ラ・ラ・ラ
ランドマ〜ク♪



テレビCM

サンデーモーニング
とれたてキス
ぶらり途中下車の旅
めざましテレビ

ラジオCM

FMヨコハマ
ニッポン放送
FM NACK5

固定資産税の 仕組みと 節税方法



今回は伊堂寺が
お伝えします!

1 | 固定資産税の納税義務者

固定資産税とは、固定資産の価値に着眼して課せられる税金です。原則として「固定資産課税台帳」に登録された所有者に課税されることになっています。土地は「土地の登記事項証明書」または「土地補充課税台帳」、家屋は「建物の登記事項証明書」または「家屋補充課税台帳」、償却資産については「償却資産課税台帳」に登録されている人を所有者とします。そして、登記簿上、その年の1月1日の所有者とされる人に固定資産税が課税されます(家屋の場合、1月1日に建築中で、課税できる状態になっているとはいええないものについては課税されません)。固定資産税は、所有者に毎年課税され、市区町村から送付される納税通知書に従って、原則として4月、7月、12月、翌年2月の4回に分けて納付します(実際には、条例によって市区町村ごとに独自に定められています)。なお、償却資産については毎年1月末までに申告書を提出する必要があります。

2 | 課税標準と税率

税額は次の算式により計算されます。ただし、都市計画法による都市計画区域のうち、原則として市街化区域内に所在する土地や家屋に対しては、別に都市計画税が課税され、固定資産税と併せて納付することになっています。

$$\begin{aligned} \text{課税標準(固定資産課税台帳の登録価格)} &\times 1.4\%(\text{標準税率}) = \text{固定資産税} \\ \text{同上} &\times 0.3\%(\text{制限税率}) = \text{都市計画税} \end{aligned}$$

課税標準の基礎となる価格(固定資産税評価額)は3年ごとに評価替えされます。なお、宅地の評価額については、地価公示価格の70%が目安となっています。なお、同一人において、その市区町村の区域内に持っている固定資産が以下の額に満たない場合、免税されます。

土地 | 30万円

家屋 | 20万円

償却資産 | 150万円

● 土地

土地は地目と地積に基づいて課税されます。地目は現況により判断され、田・畑・宅地・塩田・鉱泉地・池沼・山林・牧場・原野などに分類され、これらの分類に入らない土地を雑種地といいます。

● 家屋

住宅・店舗・工場・倉庫・その他の建物のことをいいます。例えば、地下駐車場、野球場の観客席、高架線下を利用して建設された倉庫・店舗等、農業用の温室なども課税対象とされます。

● 償却資産

土地および家屋以外の事業に使用することのできる資産のことで、減価償却費の計上を必要とする資産のうち、無形固定資産(水道加入金など)でない資産をいいます。具体的には、構築物、機械、装置、工具、器具、備品などです。

3 | 住宅用地軽減特例

住宅用地に対しての固定資産税の軽減措置です。一戸あたり200㎡まで小規模住宅用地として、税額の軽減を受けることができます。計算式は次のとおりです。

① 住宅用地の面積のうち一戸あたり200㎡までの部分

$$\text{固定資産税評価額} \times 1/6 \times 1.4\%(\text{税率}) = \text{税額}$$

② 住宅用地の面積のうち一戸あたり200㎡を超える部分

$$\text{固定資産税評価額} \times 1/3 \times 1.4\%(\text{税率}) = \text{税額}$$

節税の事例

アパートの敷地と、そのアパートの入居者専用の駐車場とが隣接している場合には2筆の土地を合筆し1つにすることによって、駐車場にも住宅用地軽減特例を適用し、駐車場の固定資産税を節税することができます。例えば、10世帯入居しているアパートと、その入居者用の駐車場、それぞれ250㎡合わせて500㎡を所有していて、それぞれの固定資産税評価額が6,000万円の場合で考えてみましょう。

I. 対策前

アパートと駐車場が分筆されたままなので、それぞれを別に計算します。

■ アパートの敷地

面積要件を満たす(250㎡<2,000㎡[※])ため税額が軽減されます。

$$6,000\text{万円} \times 1/6 \times 1.4\% = 14\text{万円}$$

※200㎡×10戸

■ 駐車場の敷地(軽減なし)

$$6,000\text{万円} \times 70\%\text{※} \times 1.4\% = 58.8\text{万円}$$

※非住宅地の負担率

したがって、現在の状態での固定資産税の合計額は72.8万円です。

II. 対策後

合筆することによって、一緒に住宅用地として評価することができます。面積要件を満たす(500㎡<2,000㎡[※])ため税額が軽減されます。

$$1\text{億}2,000\text{万円} \times 1/6 \times 1.4\% = 28\text{万円}$$

※200㎡×10戸

したがって、対策後の固定資産税の額は28万円となり、対策前との差額は44.8万円になります。(この駐車場がアパートの入居者専用のものであることが条件となります)

(注)アパートに隣接する別筆の土地が、入居者専用駐車場でアパート敷地と段差等なく一団の土地と考えられる場合は、合筆しなくても、軽減特例が適用できる場合があります。

このように、役所がほぼ一方的に税額を決めてしまう賦課課税方式の固定資産税にも節税する余地が隠れています。詳しくは、土地評価に精通した専門家にご相談下さい。

4 | 特定空家等

「空家等対策の推進に関する特別措置法」に基づき「特定空家等」に認定され、必要な措置の助言・指導に従わず勧告を受け、賦課期日(1月1日)までに必要な措置が講じられない敷地については、固定資産税及び都市計画税の住宅用地に係る課税標準額の特例措置の対象から除外されることとなりました。つまり、空き家対策特別措置法に規定されている「特定空家等」に指定された場合はその土地に関する税制優遇が無くなるということです。特定空家等とは、「そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態」「著しく衛生上有害となるおそれのある状態」「適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態」「その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態」であると認められる空家等をいいます。



ランドマーク便り

メディア掲載情報

新聞書籍



【書籍】

2019年3月19日(火)に弊社代表税理士の清田幸弘が執筆した書籍「社長、その税金ゼロにできる」が発売されました。



【月刊プロパートナー】

2019年2月20日発行のアクセスコンサルティング「月刊プロパートナー 2019年3月号」にて弊社代表税理士清田幸弘のインタビューが掲載されています。



【日本経済新聞】

3月6日発行「日本経済新聞」朝刊14面にコラム「知っておきたい相続の流れ」セミナー・税務無料相談会情報が掲載されています。



【日経産業新聞】

3月20日発行「日経産業新聞」13面「立教大大学院で寄付講座」に、弊社の取り組みが掲載されています。

5月セミナー・税務無料相談会のご案内

セミナー

5月 | 不動産の活用で相続税対策!!

5月21日 町田会場

14:00~15:00 TEL:042-720-4300

税務無料相談会

5月15日 池袋会場

14:00~16:00 TEL:03-5904-8730

5月15日 みなとみらい会場

14:00~16:00 TEL:045-263-9730

5月15日 湘南台会場

14:00~16:00 TEL:0466-86-7025

5月16日 丸の内会場

14:00~16:00 TEL:03-6269-9996

5月16日 川崎会場

14:00~16:00 TEL:044-589-4110

5月16日 新宿会場

14:00~16:00 TEL:03-6709-8135

5月16日 朝霞台会場

14:00~16:00 TEL:048-424-5691

こちらからお申込み受付中!

▶ <https://www.landmark-tax.com/seminar/>

清田のひとりごと



代表社員 清田幸弘

こんにちは。ランドマーク税理士法人の清田です。ドーナツ屋さんを思い浮かべたときに何のお店が出てきますか?ミスタードーナツ、クリスピードーナツあたりでしょうか。私が子供のころには「ダンキンドーナツ」がありました。新卒社員に聞いてみたら通じませんでした。いつの間にか見なくなってしまったダンキンドーナツですが、ミスタードーナツと深い関わりがあるのです。ダンキン設立者の親族が、経営方針の違いから新たに設立されたのがミスドです。そこで当時フランチャイズの事業展開を学びたがっていたダスキン社が、ミスドの日本展開を進めること

になりました。ダンキンもセゾングループのもとで日本に進出しましたがその後吉野家と合併し業績不振に陥り撤退。「吉野家で培ったノウハウはドーナツ店では活かせなかった」と当時の社長・現会長の安部修仁氏が言ったそうです。牛井とドーナツ...そりゃそうだろうという感じですが、結果ダスキン社の経営努力によって日本ではミスドが勝ち残りました。逆に、アメリカではミスドはダンキンに買収されてしまっています。日本ではダンキンが無くアメリカではミスドが無いという不思議な状態になっていますが、海外旅行に行かれた際には注目してみてください。

相続で遺産分割が 長引いた場合の問題点



今回は国税OBの
石丸がお伝えします！

Q

父が亡くなったため相続税の申告をしなければなりません。現在、遺産分割協議を進めている最中ですが、兄弟間でもめてしまい、遺産の分割が決定するまで時間がかかりそうです。この場合、相続税の申告をするにあたって何か問題はありますか。

法律上いつまでに遺産分割を行わなければならない、という決まりはありませんが、相続税の申告期限(相続開始の翌日から10ヶ月以内)までに分割が確定しない場合は、下記のとおり各種特例を受けられない、といったデメリットがあります。また、遺産分割が確定していない場合でも、相続税の申告は期限内に済ませなければなりません。

A

1 分割が確定しない場合のデメリット

相続税の申告期限内に遺産分割が決まらなかった場合、不利になる点は以下のとおりです。

1 配偶者の税額軽減の特例が受けられない

配偶者の税額軽減の特例とは、被相続人の配偶者が相続した財産については、法定相続分(または1億6,000万円とのどちらか多い金額)以下である場合には配偶者に相続税がかからないという制度です。

2 小規模宅地等の評価減の特例が受けられない

小規模宅地等の評価減の特例とは、遺産のうち居住用や事業用に供されていた宅地等(適用要件あり)は以下の面積までその土地の相続税評価額を減額できる制度です。

| 相続開始の直前における宅地等の利用区分 | | 選択特例対象宅地等 | 限度面積 | 減額される割合 |
|----------------------|--------------------|--------------------------------------|------|---------|
| 被相続人等の事業の用に供されていた宅地等 | 貸付事業以外の事業用の宅地等 | ① 特定事業用宅地等に該当する宅地等 | 400㎡ | 80% |
| | | ② 特定同族会社事業用宅地等に該当する宅地等 | 400㎡ | 80% |
| | 貸付事業用の宅地等 | ③ 貸付事業用宅地等に該当する宅地等 | 200㎡ | 50% |
| | | ④ 一定の法人に貸し付けられ、その法人の事業(貸付事業を除く)用の宅地等 | 200㎡ | 50% |
| | | ⑤ 一定の法人に貸し付けられ、その法人の貸付事業用の宅地等 | 200㎡ | 50% |
| 被相続人等の貸付事業用の宅地等 | ⑥ 貸付事業用宅地等に該当する宅地等 | 200㎡ | 50% | |
| 被相続人等の居住の用に供されていた宅地等 | | ⑦ 特定居住用宅地等に該当する宅地等 | 330㎡ | 80% |

(注) 選択する特例対象宅地等の組合せにより、限度面積の判定があります。

3 農地の納税猶予の特例の適用が受けられない

農地の納税猶予の特例とは、農業を営んでいた被相続人から、農業の用に供されていた農地等を相続等により取得した農業相続人が、その農地等において引き続き農業を営む場合に、一定の要件の下に相続税額の納税を猶予するという制度です。

4 相続税の物納ができない

相続税では、税金を金銭で納付することが困難な場合、一定の相続財産(有価証券や不動産等)を金銭に代えて納める「物納」が認められています。

5 非上場株式等の納税猶予が適用できない

会社の後継者である相続人等が、相続等により、都道府県知事の認定を受ける非上場会社の株式等を先代経営者である被相続人から取得し、その会社を経営していく場合には、その相続人等が納付すべき相続税のうち、その非上場株式等に係る課税価格の80%または100%に対応する相続税の納税が猶予されます。

2 遡って適用を受けるためには

左ページ①と②については、次の場合は、適用を遡って受けることができます。

ア 当初の申告時には、その分割の行われていない財産について、これらの特例の適用を受けることはできませんが、相続税の申告書に「申告期限後3年以内の分割見込書」を添付して提出しておき、相続税の申告期限から3年以内に分割された場合には、特例の適用を受けることができます。この場合、分割が行われた日の翌日から4か月以内に「更正の請求」を行うことができます。

イ なお、相続税の申告期限の翌日から3年を経過する日において相続等に関する訴えが提起されているなど一定のやむを得ない事情がある場合において、申告期限後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、「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」を提出し、その申請につき所轄税務署長の承認を受けた場合には、判決の確定の日など一定の日の翌日から4か月以内に分割されたときに、これらの特例の適用を受けることができます。適用を受ける場合は、分割が行われた日の翌日から4か月以内までに「更正の請求」を行う必要があります。

3 分割期限の目安

遺産が未分割の場合、上記のような制度の適用が受けられないため、申告時に納付する税額総額が多額になってしまいますので、申告期限内に遺産分割を決めてしまうのが一番です。困難な場合の目安として、②アの規定からも(相続した財産を申告期限後3年以内に売却した場合の「相続税の取得費加算の特例」制度もありますので)、遅くとも申告期限後3年以内には遺産分割を決めるのが相続税法上有利といえます。

4 申告期限内に遺産の分割が決まらない場合の申告方法

相続税申告書の提出期限までに遺産の分割が決まらない場合は、民法で規定する相続分により、取得する財産と承継する債務の金額を計算し、期限内に申告をします。そして後日、分割協議が終わり次第、その内容に基づいて期限に注意して次のとおり申告することになります。

分割の決定により、1回目の申告時より税金が多くなった場合

「修正申告書」を提出し、追加の税額を納めます。

分割の決定により、1回目の申告時より税金が少なくなった場合

「更正の請求」をし、1回目に多く支払った税金を還付してもらいます。

5 遺言書の重要性

相続税の申告期限までに遺産分割が決定していない場合、相続税法上様々なデメリットがあるだけでなく、精神的、経済的な負担も大きくなりますので、円滑な相続をするためにも遺言書を作成しておくといでしょう。

営業職
必見!

ゴルフの 心髄



第9時限

“自己暗示”～パッティング編～

今回のテーマは「パッティング」です。

プロゴルフの世界では、“パット イズ マネー”と言われるほどゴルフスイングの中で特に重要な部分です。一般アベレージゴルファーでもパットが決まらない日は、イライラしたり頭に血がのぼって、メンタルがやられ、それがショットにも影響を与え残念な1日を過ごしたという経験は誰にでもあると思います。

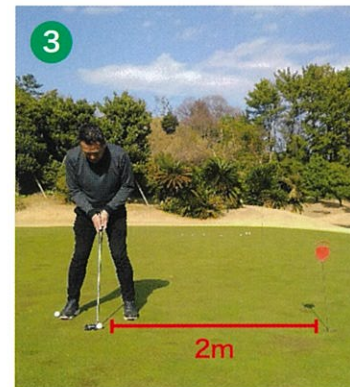
ショットの練習はボールが遠くへ飛び楽しいので、数百球打ち2～3時間できると思います。ではパターの練習は2～3時間出来ますか...? そうなんです。圧倒的に練習量が足りないんです。200ヤードと10cmの1打。価値は同じなんです。とはいえ、実際のグリーンで練習出来る環境は、ほとんどないので、ラウンドのスタート前に練習する時間を確保するしかありません。この少ない時間でなんとかその日のグリーンの状態に“タッチ”を合わせ、1日パッティングは大丈夫と自己暗示をかける方法をお教えします。



練習グリーンでなるべく平らな場面を探し30cm～40cmにボールをセットします。次にテークバックをせずにボールをカップに向けて押し出して、カップインさせます。少々はずれても連続してカップインするまで続けます。



次は①の倍の60cm～80cmで、同じくテークバックをせずにボールを押し出しカップイン。そして1m～1.5mと少しずつカップから遠ざかり、カップインの数を増やしていきます。



2m位まで離れます。これは、カップに入っていく映像を頭にやきつけるのと、カップインする時の“音”も数多く聞いて、今日は“入っている”という“気”にさせるわけです。



テークバックせずにカップインする回数が増えたら、通常のパッティングストロークを短い距離から行ってください。フォロースルーでボールを押ししていた感覚に見合ったテークバックの動きになってくるので、ストレスをあまり感じずにスムーズなパッティングストロークになり、グリーンに合う“タッチ”が得られると思います。

● 次号以降でパッティングのセットアップとシステムについて詳しくご紹介いたします。



戸塚カントリー倶楽部所属

落合 祐(おちあい ゆう)

昭和42年4月21日生まれ51歳 横浜市出身
日本プロゴルフ協会 ティーチングプロA級