

地主・経営者のための  
情報マガジン

10

October

あぐりタイムズ / 2021 vol.195

# Agri Times

**住宅ローン控除が13年間に拡大される特例  
注文住宅は9月まで、  
取得・増改築は11月までが契約期限です!**



営業職に役立つ!

ゴルフの  
心髄

## 相続税の税務調査

慌てないために押さえておくべき基礎知識

“JNN NEWS”  
“FMヨコハマ”で  
CM放送中



ラ・ラ・ラ  
ランドマ〜ク♪



# 住宅ローン控除が13年間に拡大される特例 注文住宅は9月まで、 取得・増改築は11月までが 契約期限です!

今回は金澤が  
お伝えします!



消費税10%が適用されるにあたり、住宅の取得等について、住宅ローン控除の控除期間を10年間に拡大する特例が設けられましたが、令和3年度改正では一定の期限までに取得等の契約をして、令和4年末までに入居することを要件に、この13年間控除の特例を延長することとなりました。住宅取得・増改築をご検討中の方は、この契約期限を考慮された方が良いでしょう。

## 1 住宅ローン控除(住宅借入金等特別控除)

個人が住宅ローン等を利用して住宅の新築・購入または増改築(以下「取得等」という。)をした場合で一定の要件を満たすときは、そのローン等の年末残高を基として計算した金額を「その住宅を居住の用に供した年以後」の各年分の所得税額から控除できる制度です。

### 1 原則

居住開始時期の下表区分に応じて適用要件を満たす場合は、「**年末借入残高(注)×控除率(原則1%)の額**」を所得税より税額控除できます。所得税から引ききれない場合は、特別な手続きなしで翌年度分の住民税から控除できます。(限度額あり)

(注)住宅の取得等の対価の額等が年末借入残高より少ないときは、この対価の額等となります。  
住宅取得等資金の贈与の特例(あぐり9月号参照)適用の場合、その適用額は控除します。

### 所得税の控除

居住時期	対象	年末借入残高 限度額	控除率	各年の 控除限度額	控除期間	最大控除額
平成26年4月～ 令和元年9月	[1]一般の住宅	4,000万円	1.0%	40万円	10年	400万円
	[2]認定住宅*	5,000万円	1.0%	50万円	10年	500万円
	東日本大震災の 被災者の住宅の再取得等	5,000万円	1.2%	60万円	10年	600万円
令和元年10月～ 令和3年12月 (2)の要件を 満たす場合: ～令和4年12月)	[1]一般の住宅	4,000万円	1.0%	40万円	2の特例:13年 10年	480万円 400万円
	[2]認定住宅*	5,000万円	1.0%	50万円	2の特例:13年 10年	600万円 500万円
	東日本大震災 の被災者の住宅の再取得等	5,000万円	1.2%	60万円	2の特例:13年 10年	700万円 600万円

\*認定住宅とは認定長期優良住宅と認定低炭素住宅のことをいいます。

## 2 控除期間13年間の特例

消費税率10%が適用される住宅の取得等で令和元年10月1日から令和2年12月31日までの間に居住の用に供した場合、控除期間を13年にする特例が設けられました。(下図①)これにつき昨年は新型コロナ対応のため入居期限延長の措置が取られました。(下図②)令和3年改正ではこの13年間控除の特例が、下記要件を満たす場合は延長されることとなりました。この期間に限った要件(★)として、面積制限は通常の50㎡以上ではなくて40㎡以上となりますが、40㎡以上50㎡未満の場合は13年間の内、合計所得金額が1,000万円以下の年のみに適用があることとなりました。(下図③)

### 13年間控除の特例延長の要件(令和3年度改正)

- (1)下記期間内に、住宅等の取得、増改築等に係る契約を行っていること
- 注文住宅の場合……………令和2年10月1日から令和3年9月30日まで
  - 分譲住宅等(建売住宅・中古住宅の取得、増改築)の場合……………令和2年12月1日から令和3年11月30日まで
- (2)令和3年1月1日から令和4年12月31日までに上記(1)の住宅に入居していること

### 【契約時期(契約)と入居時期(入居)に応じた適用可否の組合せ】

(消費税率10%が適用される場合)

特例	R2(2020年) 10月～(注文住宅) 12月～(分譲住宅等)	R3(2021年) ～9月末(注文住宅) ～11月末(分譲住宅等)	R4(2022年)	適用される 控除期間
①	契約	入居		13年
②	契約		入居	13年 (新型コロナウイルス感染症 関係の適用要件弾力化措置 の適用を受ける場合)
	契約		入居	10年 (入居が遅れた理由が コロナの影響ではない場合)
④	契約	契約	入居	13年
	契約	契約	入居	13年
			契約	—

(国土交通省HP住宅局報道発表資料<https://www.mlit.go.jp/common/001381588.pdf>を一部加工)

なお、適用11年目から13年目までの各年の控除限度額は原則として建物購入価格×2%(消費税増加分)をこの3年間に等分して控除する方法となります。

## 3 適用要件

住宅ローン控除を受けるためには住宅の区分によって次の全ての要件を満たす必要があります。

### ① 一般の住宅の場合

#### (1) 新築の場合

対象者	①住宅ローン等で住宅及び敷地を取得し、取得等の日から6ヶ月以内に居住している。 ②特別控除を受ける年分の合計所得金額が3,000万円以下である。(2の★の場合を除く) ③各年12月31日まで引き続き居住している (転勤命令等やむを得ない事由の場合は、一定の要件の下で適用が認められます)。 ④住宅の買換えを行う場合は、「新住居に入居した年及びその前2年または後3年の計6年間に旧住居の譲渡をして、課税の特例(3,000万円特別控除、買換えの特例など)の適用を受けていないこと。もし適用を受けている場合は、新住居の住宅ローン控除が通常の控除期間の全期間にわたって適用できなくなり、過去の適用させた申告は修正申告が必要になりますので要注意です。
ローン対象	⑤返済期間が10年以上のローンである。 ⑥社内ローンによる取得の場合には、利率が年0.2% (平成28年12月31日以前に居住の用に供する場合は年1%)以上である。
対象住宅	⑦住宅の床面積は50㎡以上である。(2の★の場合は40㎡以上)。 ⑧住宅の床面積の2分の1以上は専ら自己の居住の用に供している。 ⑨一定の親族等から取得したものではない。



② 中古の場合：(1)の①～⑨の要件に加えて、次のいずれかに該当する住宅であること

- 住宅が取得日以前20年(耐火建築の場合は25年)以内に建築されたものである。
- 平成17年4月1日以後に取得した場合、一定の耐震基準を満たす証明がされたものである。

③ 増改築等の場合：(1)の①～⑨の要件に加え次の全てに該当する住宅である証明があること。

- 増改築後の住宅の床面積は50㎡以上である。(2の★の場合は40㎡以上)
- 増改築の費用は100万円を超えていて居住部分に係る費用が総工事費用の2分の1以上である。
- 増改築後の住宅の床面積の2分の1以上は専ら居住の用に供している。

② 認定住宅の場合

上記①①～⑨の要件に加え、認定住宅であることについて認定通知書等により証明されたものであることが要件です。

4 住宅ローン等を金利の低いものに借換えた場合

●新しい住宅ローン等が当初の住宅ローン等の返済のためのものであることが明らかで、新しい住宅ローン等が10年以上の償還期間であることなど、この特別控除の対象となる要件に当てはまれば、借換え後の借入金について引き続きこの特別控除を受けることができます。特別控除の年数は、借換えによって延長はされません。

●控除額の計算で使う「年末借入残高」は、「新たなローン等の借入時金額：A」≦「借換え直前での当初ローン等の残高：B」である時は、「新たなローン等の年末残高：C」となります。逆にA>Bの場合は、「年末借入残高」は $C \times \frac{B}{A}$ を使用する必要があります。

2 認定住宅の新築をした場合の所得税の特別控除(ローン無しも対象)

認定住宅を新築等して一定の要件を満たすとき、「認定基準に適合するために必要となる標準的なかかりまし費用」の10%相当額を、その年分の所得税額から控除できる制度です。その年に控除しきれない金額は、翌年分で控除できます。合計所得金額が3,000万円を超える年分については適用できません。ローンがある方は、1の表の「[2]認定住宅」の場合との選択になります。

※平成26年4月以降に居住した場合の「かかりまし費用」は、住居の構造に関わらず、面積1㎡あたり43,800円と統一されています。

認定住宅の新築をした場合の所得税の特別控除

居住時期	対象	控除対象限度額	控除率	最大控除額
平成26年4月～令和3年12月	認定長期優良住宅 認定低炭素住宅	650万円	10%	65万円

3 特定増改築等(又は特定改修)をした場合の特別控除

増改築のうち、特定増改築等(①省エネ改修工事②バリアフリー改修工事③多世帯同居改修工事)をした場合は、ローンを利用する場合(工事費用100万円超であれば1との選択が可能)、利用しない場合、それぞれ、工事費用が50万円を超えるものであることその他の要件を満たした場合は、所得税の税額控除を受けることができますので、建築士等に増改築等工事証明書を申請し、ご用意の上ご相談下さい。

新聞

ランドマーク便り  
メディア掲載情報



【日本経済新聞】  
7月2日(金)朝刊 30面  
「信頼できる相続・贈与に詳しい相続税理士50選」に  
相続専門の税理士として、ランドマーク税理士法人が  
掲載されています。



【日本経済新聞】  
7月2日(金)朝刊 32-33面  
「路線価発表 相続対策の最前線」に  
ランドマーク税理士法人監修の税務記事が掲載されています。

9月 セミナー・税務無料相談会のご案内

セミナー

9月 不動産オーナーの相続税対策

9月15日 丸の内会場

14:00～15:00 TEL:03-6269-9996

税務無料相談会

9月15日 池袋会場

14:00～16:00 TEL:03-5904-8730

9月15日 横浜駅前会場

14:00～16:00 TEL:045-755-3085

9月16日 朝霞台会場

14:00～16:00 TEL:048-424-5691

9月15日 みなとみらい会場

14:00～16:00 TEL:045-263-9730

9月15日 川崎会場

14:00～16:00 TEL:044-589-4110

9月16日 町田会場

14:00～16:00 TEL:042-720-4300

9月15日 新宿会場

14:00～16:00 TEL:03-6709-8135

9月15日 湘南台会場

14:00～16:00 TEL:0466-86-7025

9月16日 新横浜会場

14:00～16:00 TEL:045-350-5605

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

皆さん、「ワープロ」と聞いて何を思い浮かべますか?  
最近では文書作成ソフトを連想させる言葉ですが正確にはハードウェアのことを指します。  
1978年に最初のワープロ(ワードプロセッサ)が誕生しビジネス・家庭用として急速に普及します。  
しかし、1980年代後期にはパソコンの性能向上により売上が激減。  
2002年にシャープのワープロが生産終了とな

りワープロの歴史に幕が下ります。  
最近ではWordのような文書作成ソフトを連想させる言葉ですが、なかなか聞かない言葉になってきてしまいました。  
「ワープロ」が通じない世代が出てくるのでしょね。  
意外にも、根強い愛用者の存在により中古のワープロは1万円前後の高値で買い取りがされています。  
物置の奥にワープロが眠っているという方、査定をしてみるといいかもしれません。



# 相続税の税務調査

慌てないために押さえておくべき基礎知識

今回は  
金子守(国税OB)  
がお伝えします!



相続税の申告について調査が来ることもあったと聞きました。調査ではどのようなことを行い、何を聞かれるのでしょうか?

相続税の申告書を提出して一番心配なのは税務調査です。以前は税務調査が来るのは「相続税申告件数4件のうち1件」と言われていましたが、平成27年の相続税法の大幅改正以降、割合は減少傾向で、令和元年度では「ほぼ10件に1件」の割合となっています。多くの預貯金が頻り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。以下、相続税の税務調査について簡単に説明します。

A

## 解説

### 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、現状調査や帳簿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。

### 2 一般的な税務調査の流れ

- 税理士法に定められている書面添付制度に基づく税務代理権限証書が申告書に添付されている場合には、納税者に税務調査の事前通知が行われる前に、その税理士に対して、添付された書面の記載事項に関する**意見陳述の機会**が与えられます。(意見聴取制度)

#### 意見聴取の場の活用:

「税務調査の事前通知」前に、税理士から意見聴取したことにより、疑問点が解決し、それ以上調査の必要が無いと認められたときには、あえて帳簿調査に至らないことが多々あります。意見聴取後の流れで修正申告書を提出した一定の場合は、過小申告加算税(納付すべき税額の5~15%)が課されません。

- 意見聴取後、税務調査に移行という事になれば、原則として、納税者に対し**調査の開始日時・開始場所・調査対象税目・調査対象期間**などの税務調査事前通知がされます。その際、税務代理を委任された税理士に対しても同様に通知されます。
- 税務調査の当日は朝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**、午後には**通帳・権利書等重要書類の確認**を行うという流れが多いです。相続税の税務調査で質問される項目はおおむね決まっています。

### 税務調査の一日の流れ(通例)

- 午前中の聞き取り調査ではまず、被相続人の仕事、趣味、性格、入院歴、病気の状況、亡くなる前の判断能力、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、などの質問により「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」が確認されます。
- 午後の現物調査では、被相続人が生前に財産(預貯金通帳、権利書等)を保管していた場所を確認します。今回が二次相続の場合<sup>※1</sup>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)を一次相続の際の相続税申告書と突き合わせ、特に預貯金について調べます。さらに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、手持ち現金の状況を確認します。また、家に保管してある全ての印章の印影をとり(各印章の使用の確認)、通帳について家族全員分の金融機関・番号・残高・取引内容を確認します。その他、縄延び<sup>※2</sup>を調べるため土地の測量図が家に残っていないかなどを確認し、**現地を見に行くこと**もあります。

※1 一次相続とは、両親のどちらか片方が亡くなられて、配偶者と子供等が相続人になる相続をいいます。

二次相続とは、「一次相続で相続人となった配偶者」が後日亡くなられた際の相続をいいます。

※2 縄延びとは、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**預貯金の取引内容**です。特に名義貯金の関係は詳しく調べられます。名義貯金というのは、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。税理士によっては、申告書作成時に被相続人の過去何年間かの預貯金の流れも確認します。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。税務署に相続税の申告書が提出されると、税務署の担当官が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をします。
- 税務調査を終えて後日、税務署・納税者・税理士との間で問題点の調整後、税金を納める場合には修正申告書を提出します。また、戻る部分があれば、税務署が職権で還付の手続きを行うこととなります。

税務調査は**預貯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、贈与税の申告等の漏れがないか再度確認していただくことが大切です。



営業職  
必見!

# ゴルフの 心髄



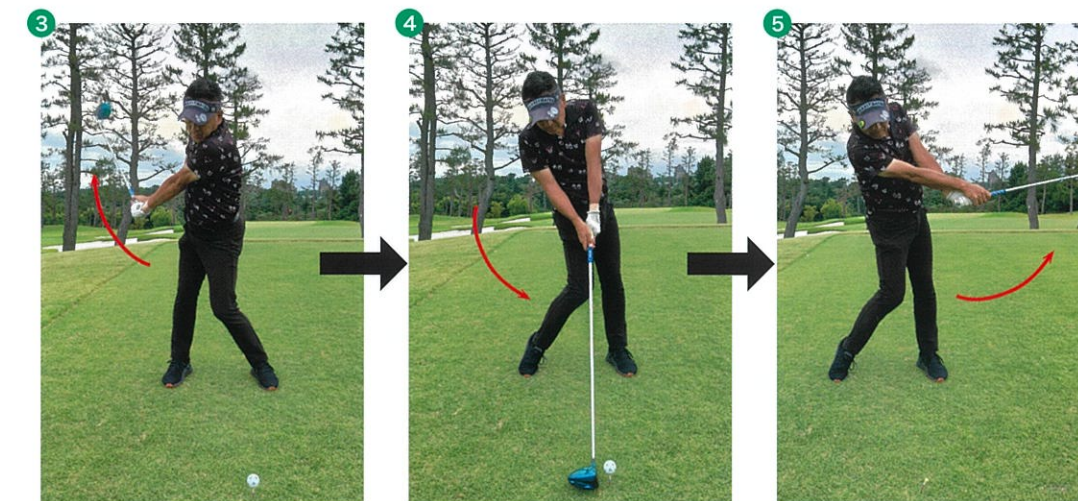
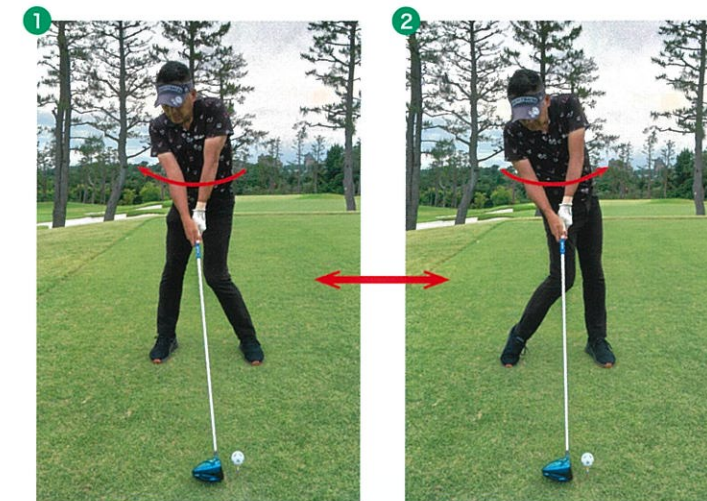
## 第37時限 骨盤スイング体操

今回は写真(画像)を中心にスイングのイメージをして頂きます。

Iのセットアップから手元とクラブヘッドを固定しておいて、骨盤の回旋運動の体操を繰り返します。



特に①と②の写真を交互に数回行ったり来たりしてみてください。頭、手元、クラブヘッドが動かず骨盤だけが右・左・右・左と



①→②→①→②→①→②の回旋運動から③のテークバック、④のインパクト、⑤フォロースルーへと、ボールにヒットする時の衝撃を意識せず、通り抜けるイメージで繰り返しスイングすることが大切です。



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 横浜市出身  
日本プロゴルフ協会 ティーチングプロA級