

地主・経営者のための
情報マガジン

10
October

Agri Times

あぐりタイムズ / 2022 vol.207

住宅ローン控除は 省エネ性能必須の方向で大きく改正 ~令和4年入居者は新旧2つの制度で選べる場合があります!~



営業職に役立つ!

ゴルフの
心髄

“FMヨコハマ” “NACK5”
“サンデーモーニング”で
CM放送中

ラ・ラ・ラ
ランドマーク♪

相続税の税務調査

慌てないために押さえておきたい基礎知識



住宅ローン控除は 省エネ性能必須の方向で 大きく改正

～令和4年入居者は新旧2つの制度で
選べる場合があります!～

住宅ローン控除制度は今年大幅に改正されました。会計検査院の指摘を受けて控除率は原則0.7%（従前：原則1%）に縮小し、所得要件は原則として合計所得金額2,000万円以下（従前：3,000万円以下）に厳しくなる一方で、経済対策から控除期間は原則13年（従前：原則10年）へと拡大し、対象借入限度額は省エネ性能等が高い程、上乘せすることとなり、令和7年まで適用延長されました。**令和4年入居の場合は、新旧2つの制度の取扱いが存在することとなりましたので、確定申告では注意しましょう。**

今回は志田が
お伝えします!



1 住宅ローン控除(住宅借入金等特別控除)

住宅ローン等を利用して住宅の新築・建売の取得、中古住宅の取得または増改築等(以下「取得等」という。)をした場合で要件を満たすときは、一定の金額を居住年以後の各年分で税額控除できる制度です。

1 原則

3の要件を満たす場合は、居住開始時期の下表区分に応じて「年末借入残高^{注1}×控除率(原則0.7%)の額」を税額控除できます。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(限度額:当該年分の所得税の課税総所得金額等×5%、最高97,500円。)できます。

所得税の控除

| 居住時期 | 対象* | 年末借入残高 ^{注1} 限度額 | 控除率 | 各年の控除限度額 | 控除期間 | 最大控除額 |
|-----------------------------------------------------|------------|--------------------------|------|----------|----------------|---------|
| ① 平成26年4月～令和3年12月 (措置②の要件を満たす場合は令和4年12月迄の居住が対象。) | 認定住宅 | 5,000万円 | 1.0% | 50万円 | 措置①②の場合 13年 | 600万円 |
| | 一般の住宅 | 4,000万円 | 1.0% | 40万円 | 措置①②の場合 13年 | 480万円 |
| ② 令和4年 (措置②参照) 令和5年 ^{注2} | 認定住宅 | 5,000万円 | 0.7% | 35万円 | 13年 | 455万円 |
| | ZEH水準省エネ住宅 | 4,500万円 | | 31.5万円 | | 409.5万円 |
| | 省エネ基準適合住宅 | 4,000万円 | | 28万円 | | 364万円 |
| | 上記以外の一般住宅 | 3,000万円 | | 21万円 | | 273万円 |

| 居住時期 | 対象* | 年末借入残高 ^{注1} 限度額 | 控除率 | 各年の控除限度額 | 控除期間 | 最大控除額 |
|--------------|-------------------------|--------------------------|------|----------|------|---------|
| 令和6年 令和7年 | 認定住宅 | 4,500万円 | 0.7% | 31.5万円 | 13年 | 409.5万円 |
| | ZEH水準省エネ住宅 | 3,500万円 | | 24.5万円 | | 318.5万円 |
| | 省エネ基準適合住宅 | 3,000万円 | | 21万円 | | 273万円 |
| | 上記以外の一般住宅 ^{注3} | 2,000万円 | | 14万円 | 10年 | 140万円 |

*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。ZEH(ゼッチ。ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス。)水準省エネ住宅とは断熱性を高めるなどで年間のエネルギーの取支をゼロ以下にした住宅のことをいいます。
*東日本大震災の被災者の住宅の再取得等の場合は別途定められています。

注1 「年末借入残高」の対象:

- 住宅家屋の取得等の「対価の額」がその年の年末借入残高より少ない時は、この「対価の額」がこの限度額となります。「住宅取得等資金の贈与の特例」を併用する場合は、その適用を受ける贈与に係る金銭の額を、この「対価の額」から控除してから適用することとなります。
- 中古住宅の場合は令和4年～7年度において、対象借入限度額は一般住宅の場合2,000万円、一般住宅以外の住宅の場合は3,000万円(控除期間は一律10年間)となりました。

注2 通常、床面積50㎡以上が要件ですが、令和5年以前に建築確認を受ける新築住宅は、40㎡以上50㎡未満でも適用可となりました。(ただしその場合は、合計所得金額1,000万円以下の年のみ適用可です。)(★)

注3 令和6年以後に建築確認を受ける住宅(登記簿上の建築日付が令和6年6月30日以前のもので除く)で一定の省エネ基準を満たさない住宅は住宅ローン控除の対象外となることは注目点です。令和5年12月31日までに建築確認を受けた住宅に令和6・7年に入居した場合は借入限度額2,000万円の適用があります。一般住宅で令和6・7年入居は控除期間10年となります。

2 直近の措置

措置① 令和元年度改正による控除13年間の措置

消費税10%住宅の取得等をして令和2年12月31日(新型コロナウイルス感染症の影響を受けた一定の場合は令和3年12月31日)までに居住開始した場合、控除を13年間とする措置が取られました。

措置② 令和3年度改正による控除13年間の措置(令和4年入居も含む!)

消費税10%住宅の取得等で、その契約が、注文住宅は令和2年10月1日から令和3年9月30日までに、その他の場合は令和2年12月1日から令和3年11月30日までに締結されたものである場合、令和3年1月1日から令和4年12月31日までの間に入居した場合は、控除期間を13年とする措置の対象となりました。(措置②においては、面積制限が40㎡と引き下げになりましたが、床面積が40㎡以上50㎡未満の住宅の取得等の場合は、控除期間のうち合計所得金額1,000万円以下の年のみに、適用が可となります。)(★)

なお、措置①②において、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8%からの増加分)をこの3年間に等分して控除する方法となります。

注目! 令和4年中の入居は2つの制度があります。

令和4年中の入居であっても、措置②の要件を満たす場合は、改正前の制度(表①)も選択できます。改正後の制度②とは控除率も年末借入残高限度額も異なりますので、注意して来年3月の確定申告を致しましょう。



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

| | |
|-------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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2,000万円以下である。(P2(★)の場合は1,000万円以下。) ③各年12月31日まで引き続き居住している。 (転勤命令等の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に関して、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。 |
| 対象ローン | 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。(P2(★)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: 上記①～⑨の要件に加えて、新耐震基準適合が要件です。(登記簿上の建築日付が昭和57年以降の家屋の場合は同基準に適合しているとみなします。)築年数要件は廃止されました。

(3) 増改築等の場合: 上記①～⑥、⑧、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。(措置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。
- 対象の工事内容であることについて建築士等が発行する増改築等工事証明書等により証明がされたものであること。

② 認定住宅の場合

前項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」をそのまま使用しないで、「 $C \times \frac{B}{A}$ 」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)

認定住宅の他にZEH水準省エネ住宅が改正により対象に加わり、適用期限が令和5年12月31日まで延長となりました。

3 特定の改修工事をした場合の特別控除

省エネ等の特定の改修工事をして令和4年及び令和5年に居住の用に供した場合の特別控除の制度が1本化されました。

注意: ①住宅ローン控除の要件を満たさない場合(ローンが10年未満の場合やローン無しの場合等)でも、②③の制度が適用可能な場合がありますので専門家へご相談下さい。

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(土)発行号 40面
「今日から始める相続対策」に税務記事が掲載されました。



【読売新聞】
7月7日(木)発売号 朝刊22面
「相続税理士50選」に掲載されました。

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22日(木) 新横浜会場

14:00~16:00 TEL:045-350-5605

税務無料相談会

9月21日(水) 池袋会場

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

9月21日(水) 湘南台会場

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

9月21日(水) 朝霞台会場

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

9月22日(木) 町田会場

14:00~16:00 TEL:042-720-4300

9月22日(木) 横浜駅前会場

14:00~16:00 TEL:045-755-3085

9月22日(木) みなとみらい会場

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

9月22日(木) 丸の内会場

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

9月22日(木) 武蔵小杉会場

14:00~16:00 TEL:044-281-3003

9月28日(木) 新宿会場

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

こちらからお申込み受付中! ▶ <https://www.landmark-tax.com/seminar/>
※湘南台駅前事務所・朝霞台駅前事務所では相続手続きや遺言のご相談を受け付けております。

清田のひとりごと



代表社員 清田幸弘

『花火』
花火大会が各地で開催される時期になりました。
一夜で何千発も打ち上がる花火。
お値段はいくらぐらいかご存知でしょうか?
開花したときの直径によって、100mは4000~5000円、150mで1万5000円と意外と安い!(と思うのは私だけでしょうか)。
開花すると450mにもなる2尺玉となると80万円程度と一気に値段が跳ね上がります。

せっかく花火をみるのなら良く見える場所で鑑賞したいものです。
打ち上げ花火、下からみるか、横から見るか。
見る立ち位置で形が変わるのか??
疑問に思いませんか?
日本の花火のみの技術ですが、どの角度からでも同じように見えるよう、火薬の配置に工夫がしてあるそうです。
職人さんの細やかな技術には頭が上がりません。

相続税の税務調査

慌てないために押さえておきたい基礎知識



今回は金子(国税OB)がお伝えします!

Q 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?

A 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。平成27年の相続税法の大幅改正以降、減少傾向で、令和元年度では「ほぼ10件に1件の割合」となっていました。令和2年度は新型コロナウイルス感染症の影響により、申告書の提出120,372件のうち、5,106件(ほぼ23件に1件の割合)と調査割合が大幅に減少しましたが、大口・悪質な不正が見込まれる事案を優先して調査した結果、1件当たりの追徴税額は943万円(対前年度比147.3%)となり、過去10年間で最高となりました。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。以下、相続税の税務調査について簡単に説明します。

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。

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。

- 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。今回は二次相続の場合(※1)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(各印章の使用方法の確認)、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(※2)**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になります。

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することが大切です。

営業職
必見!

ゴルフの 心髄



第49時限 芝生の違い

約10年ぶりにハワイの地でゴルフをする機会に巡り合いました。まだ終わりが見えないコロナ禍の中、ハワイも約2年近いロックダウンにみまわれ、観光客が0人という日々が続きました。環境的にはクールダウンの期間となり、海は浄化され、10年前のハワイの海、空と比べさらに青く澄みきり鮮やかな色の花が咲き乱れ、さすが“ハワイ”は健在でした。



南国ハワイと日本のゴルフ場で何が一番違うのか?

そう、芝生の種類に違いがあります。従来日本のゴルフ場はフェアウェーとグリーンは高麗芝という品種でした。高麗芝はある程度暑さに強いので、高温多湿の日本には適した芝生です。ここ約30年程前からは、アメリカのゴルフ場の影響もあり、グリーンは西洋のベント芝をとり入れるようになりました。では南国ハワイは?というバミューダ芝が主流です。ここで簡単に3つの芝生(グリーン)を分類してみます。

①高麗芝

日本特有の芝で葉が硬く、しっかりとしている為芝目がきつくなる傾向にあり、ボールの転がりが遅くなります。又、ショットしたボールが止まりにくいのも高麗グリーンの特徴です。高温多湿の気候に強く、寒さには弱く、冬は枯れてしまいます。

②ベント芝

ベント芝は高麗芝に比べると葉が細くやわらかい為、芝目ができにくい。芝目が少ないのでグリーンの傾斜を重視します。又、通年青々としているが暑さに弱い。ベント芝のグリーンはボールのスピンのかかりやすく止めやすいグリーンである一方で、転がりが高速グリーンに仕上げる事が出来るので、“止まって速い”という理想的なグリーンになります。

③バミューダ芝

西洋芝の一種ですが日本で採用しているゴルフ場は、沖縄県周辺のゴルフ場以外、それほど多くはありません。南国にバミューダ芝のゴルフ場が多い理由の1つ目は暑さにすごく強いということです。南国の太陽と海の潮風にもびくともしません。又、ベント芝並みに葉がきめ細かく、短く刈り込める為、スピードも出せて、暑さにも強い芝としては珍しい特徴をもっています。

バミューダ芝は、ベント芝並みに転がりが良く、高麗グリーン並みに暑さに強いという、双方の利点を合わせもった芝であることがわかります。

★ゴルフ場は世界中にあり、その土地の環境に適応する芝生でコースを造ります。その土地の芝生によってゴルファーの技術が形成されます。かつて日本のプロゴルファーが世界に出て行き、まるで歯が立たなかった理由の1つにこの芝生の違いによる、技術的レベルの差があったのです。次の予定のゴルフ場の芝生がどのような種類なのか?あらかじめ予習してこの芝生の時にこんなミスをした~とかこんなに芝の抵抗を感じた~とか失敗のリストなんかをつけてみるのもおもしろいです!



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