

地主・経営者のための
情報マガジン

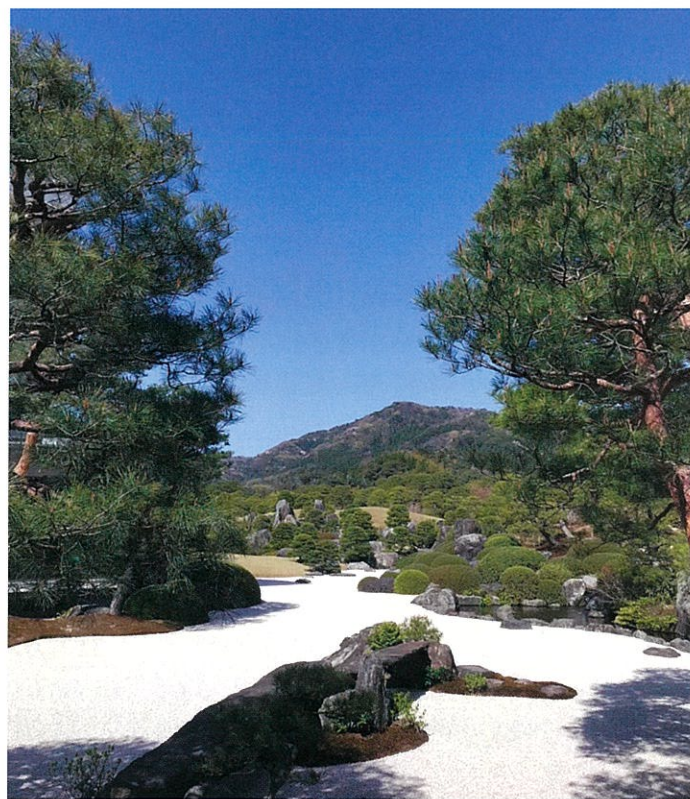
6

June

Agri Times

あぐりタイムズ / 2023 vol.215

～住宅ローン控除は来年から限度額が縮小～
一般住宅に令和6年入居予定の方は
建築確認を令和5年中に受ければ控除あり



営業職に役立つ!

ゴルフの
心髄

土地の評価単位で
相続税に大きな差

～広大地評価での更正の請求は
令和5年10月が最終期限です～

“FMヨコハマ” “NACK5”
“JNN NEWS”で
CM放送中

ラ・ラ・ラ
ランドマ〜ク♪



～住宅ローン控除は来年から限度額が縮小～

一般住宅に 令和6年入居予定の方は 建築確認を令和5年中に 受ければ控除あり

今回は森田が
お伝えします!



住宅ローン控除制度は昨年大幅に改正され、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ています。令和4年・5年入居よりも**令和6年・7年入居の場合は、借入限度額が縮小されますし、特に一般住宅の場合は、一定の場合を除き、住宅ローン控除を受けることができなくなることが注目点です。**

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の所得税額から控除できる制度です。

1 概要

2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(令和4年～7年)

居住時期による区分	対象の住宅区分(*)	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4年(**) ・ 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
	一般住宅(上記以外をいう)	3,000万円		21万円		273万円
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
	一般住宅(上記以外をいう) ^{注3}	2,000万円		14万円		10年
①の要件に該当	住宅ローン控除の対象外					
②の要件に該当せず						

(*)・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う。ZEH(ゼッチ)水準省エネ住宅とは断熱性を高めるなどによりエネルギーの使用の合理化に著しく資する住宅に該当する証明がされたものをいう。省エネ基準適合住宅とは断熱性を高めるなどによりエネルギーの使用の合理化に資する住宅に該当する証明がされたものをいう。

・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。

(**)令和3年度改正により、契約時期等の要件を満たして「令和3年の特例の内容の適用を受ける者」を除く。

●**中古住宅の場合は令和4年～7年入居の場合において、対象借入限度額は一般住宅の場合2,000万円、認定住宅等の場合は3,000万円**で、控除期間は一律10年間となりました。

●**増改築等の場合は令和4年～7年入居の場合において、対象借入限度額は2,000万円**で、控除期間は一律10年間となりました。

注1 「年末借入残高」の対象:

住宅の取得等の「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。

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 **一般住宅に令和6年以降に入居する場合は、原則として住宅ローン控除の特例の適用対象外となります。ただし、①令和5年12月31日までの建築確認を受けたものまたは②令和6年6月30日までに建築(登記簿上の建築日付)されたもの**については借入限度額を2,000万円として10年間の控除が受けられますが、**特例居住用家屋(床面積が40㎡以上50㎡未満であるものをいう。(★))**に該当する場合は、令和5年12月31日までに建築確認を受けたもののみが控除の対象となります。

2 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。

A 一般の住宅の場合

a 新築の場合

- 対象者
- 住宅ローン等でマイホームを取得し、取得等の日から6ヶ月以内に居住している。
 - 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。中古住宅取得等、増改築等の場合も同じ。(★の場合は1,000万円以下。)
 - 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)。
 - 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關して、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、過去に適用して申告した場合は修正申告が必要です。**

- 対象ローン
- 返済期間が10年以上のローンである。
 - 社内ローンによる取得の場合には、利率が年0.2%以上である。

- 対象住宅
- 住宅の床面積は50㎡以上である。(★の場合は40㎡以上。)
 - 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。
 - 一定の親族等から取得したものではない。

●**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となりました。(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。)

●**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。
- 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。

B 認定住宅等の場合

P2 A ①～⑨の要件に加え、認定住宅等(ZEH水準省エネ住宅、省エネ基準適合住宅を含む)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。

3 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。

4 添付書類の簡素化(令和4年度改正)

居住年が令和5年以後である者が令和6年1月1日以後に行う確定申告で、住宅ローン控除の適用を受けようとする際には、当該借入金の年末残高証明書及び新築工事の請負契約書の写し等については添付が不要となりました(5年間の保存義務あり)。翌年からの年末調整の際の借入金の年末残高証明書の添付も不要です。

2 認定住宅の新築等をした場合の特別税額控除(ローン無しも対象)

認定住宅又はZEH水準省エネ住宅を新築等し、一定の要件を満たすとき、「標準的な性能強化費用相当額(住居の構造に関わらず、「床面積1㎡あたり45,300円×認定住宅の床面積」となる。限度額650万円)の10%相当額を、その年分の所得税額から控除できるという制度です。(適用期限:令和5年12月31日まで。合計所得金額が3,000万円以内である年に限る。控除しきれない金額がある場合には、翌年分の所得税額から控除できる。)

3 既存住宅に係る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標準的な工事費用の額に係る控除対象限度額及び控除率は下表の通りとなりました。

居住	対象工事の主なもの	控除対象限度額	控除率
令和4年・5年	バリアフリー改修工事	200万円	10%
	省エネ改修工事	250万円(350万円)	
	三世帯同居改修工事	250万円	
	耐震改修工事又は省エネ改修工事と併せて行う耐久性向上改修工事	250万円(350万円)	
	耐震改修工事及び省エネ改修工事と併せて行う耐久性向上改修工事	500万円(600万円)	

※カッコ内の金額は、省エネ工事と併せて太陽光発電装置を設置する場合の控除対象限度額。

◎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、2・3の制度が適用可能な場合がありますのでランドマーク税理士法人へご相談下さい。

ランドマーク便り
メディア掲載情報



新聞

【日本経済新聞】
2月24日(金)朝刊別刷2面
「生前贈与、見直し迫る」に
弊社代表税理士清田の
コメントが掲載されています。



書籍

【相続専門の税理士、父の相続を担当する】
2月21日(火)
令和5年税制改正に対応した
「相続専門の税理士、父の相続を担当する」の
改訂2版を発売しました。

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

※ご希望の方にはセミナー後に無料で1時間ほどの税務相談を行っております。

5月22日(月) 新横浜会場

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

税務無料相談会

5月15日(日) 湘南台会場

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

5月16日(火) 新宿会場

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

5月17日(水) 町田会場

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

5月18日(木) 池袋会場

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

5月18日(木) 丸の内会場

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

5月18日(木) 武蔵小杉会場

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

5月18日(木) 朝霞台会場

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

5月18日(木) 横浜駅前会場

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

5月18日(木) みなとみらい会場

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

※湘南台会場・朝霞台会場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

テレビで相撲をみていると土俵の上を歩いて回っている懸賞幕をついつい数えてしまいます。1本62,000円で多い時だと50本近くですから、掛け算をすると310万円とかなりの大金になります。勝った力士が懸賞金をもらう前に手を顔の前で3回、チョンチョンチョンと振りますよね。あの動きは「手刀を切る」というもので、りっしんべん、つまり「心」を意味しているそうです。もともとは三神への感謝という意味で3回手を振っていたのですが昭和の始めには手刀は途絶えてしまいました。今では多くの力士が手刀を切っていますが、この動きが主流になったのはつい最近だそうです。昭和25年に名寄岩静男という力士が懸賞金を受け取る際に「心」を書く動きをしたのが始まりです。それまでは無造作にのし袋を鷲掴みにするのが普通でしたが名寄岩の美しい振る舞いに、その後多くの力士が手刀を切り始めました。今では「心」を意識して4面で払いを入れている力士もいるようです。日々の鍛錬で取組に勝った力士の、懸賞金をもらうときの動作も含めて見てみるとまた違った楽しみ方ができるかもしれません。

土地の評価単位で 相続税に大きな差

～広大地評価での更正の請求は
令和5年10月が最終期限です～

今回は
石丸（国税OB）
がお伝えします！



相続税申告における土地評価の際は、土地をどのまとまりごとに評価するかで評価額が大きく変わってくると聞きました。土地の評価単位はどう定まっているのですか？

土地の評価は、利用状況に応じた一画地ごとに行います。一画地の判定を見誤ると、評価額に差が出てきますので、注意が必要です。

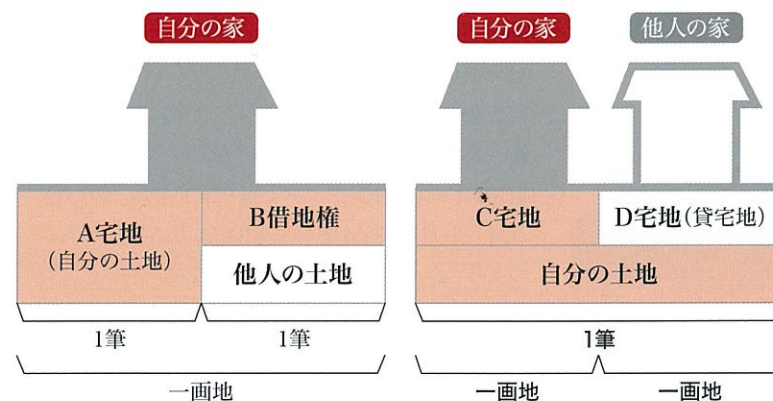
A

解説

相続税申告における土地評価には、その土地の面している道路に付されている路線価を用いて評価する「路線価方式」と固定資産税評価額に一定の倍率をかけて評価する「倍率方式」とがあります。では、これらの計算をする前に「評価単位の判定」という重要なプロセスがあることはご存知でしょうか。

1 評価単位の判定

土地の評価を行う際には、まず、その土地が何に利用されているかを見ていきます。土地は、宅地・田・畑・山林・原野・牧場・池沼・鉱泉地・雑種地に分類されます。相続税の評価をする場合には、登記簿謄本に記載されている地目（土地の種類）に関わらず、相続開始日時時点の土地の状況により地目が判断されます。評価は、地番一つずつ（1筆ごと）ではなく、利用状況に応じた一画地ごとに行いますので、例えば以下のように、2筆の土地を一画地として評価したり、1筆の土地を二画地として評価したりすることもあります。



2 不合理分割は許されない

評価単位は、原則として、相続、贈与による取得者ごとに判定しますが、贈与や遺産分割などによって宅地の分割が親族間等で行われた場合において、その分割が著しく不合理であると認められるとき（分割後の画地が宅地として通常の用途に供することができないなど）は、その分割前の画地が一画地の宅地とされることになります。例えば、路線価がついた道路に面した自宅（配偶者が取得）への道を塞ぐようにして、横長に息子さんが土地を取得したとしますと、下図B土地については分割により無道路地となり、宅地としての通常の利用が著しく困難となります。また、息子の細長いA土地の奥行距離も異常なものになるので、当然評価額は下がりそうです。しかし、これを許してしまえば、極端な話、事前に好きなように分筆してから異なる相続人に分割して評価してしまえば、いくらでも土地の評価額を下げることができることとなってしまいます。それを許さないために、この不合理分割の規定があるわけです。家族間なので実際の通行には問題はないとしても、このような状態を意図的に作り出した場合には、課税の公平性から、無道路地による減額は認められません。土地の評価にあたって、謄本や公図を鵜呑みにしてはいけません。あくまでも、利用実態に応じて一画地です。

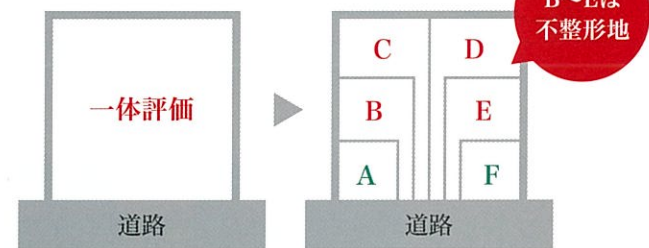


3 土地の評価単位の取り方次第で税額が変わる

評価単位の取り方次第で、税額はガラリと変わってしまいます。対照的な事例を2つご紹介します。

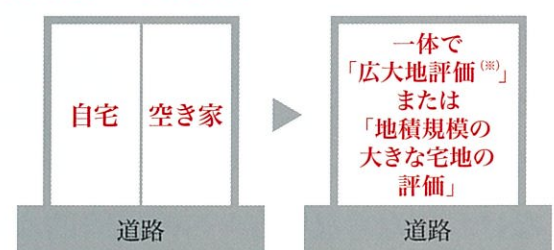
① 1つ目は、広い一団の土地に貸宅地が何個もある土地です。

その納税者は期限内申告では1単位の「貸宅地」として、一体で評価して申告しました。本来であれば、A～Fの借地人は別々の人なので、契約ごと（借地人ごと）に評価しなければなりません。そこを修正して別々に評価した結果、不整形補正が出て、大幅な評価減となりました。



② 2つ目は、逆に一体評価することで評価減できたケースです。

自宅の隣に古い貸家が建っていたため、最初の申告では別評価をしていました。しかし、実際にはこの古い貸家は、空き家となっていたため、自宅と合わせて一体の「自用地」で評価するべきです。合わせた敷地に「広大地評価」(*)を適用したことでこの土地は評価額が大きく引き下げられることとなりました。



【参考】(1) 広大地評価の特例(*)は、平成29年12月31日以前の相続開始までで適用が終了となっています。この特例が適用できる場合、評価額は多くの場合大幅な減額となり、税額も大幅に減額されますが、適用判定が難しいため使われないまま当初申告をしている場合が少なくないようです。

【広大地評価による更正の請求の期限】

更正の請求には各被相続人に係る相続税申告期限から5年以内という期限があります。たとえば平成29年12月31日相続開始の場合は、令和5年10月31日が更正の請求の期限となります。還付額も大きくなりやすいので検討したい方はお急ぎください。

(2) 平成30年1月1日以降の相続開始に係る一定の広さのある土地については、「広大地評価」とは要件が異なりますが、「地積規模の大きな宅地の評価」を適用できる可能性があります。

◎相続税・贈与税の実務において評価単位の判定は評価作業の入り口であり、それゆえ、思い込みを排した慎重な姿勢が不可欠であると言えるでしょう。ご不明点がある方は、ランドマーク税理士法人にぜひご相談下さい。

営業職
必見!

ゴルフの 心髄

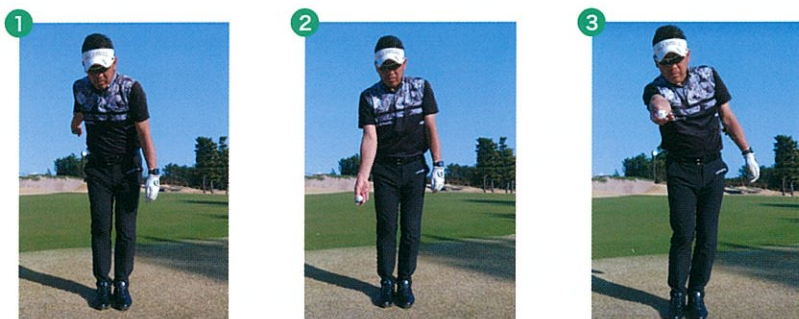


第57時限 45°の安心感

ドライバーショットには自信があるけれどいまひとつアプローチが〜、セカンドショットがあと少しで乗りそうだけれど、グリーン周りのアプローチが〜等々。

苦手なカテゴリーの1つにアプローチがランクインしてしまう人は多くいると思います。今まで様々な連載の中であつてもどうしても解決出来ない各々のクセがあったり、それでも何とかその場を切り抜きたい、切り抜けない方々への最終的なセーフティーネット?となるようなアプローチのご案内です。

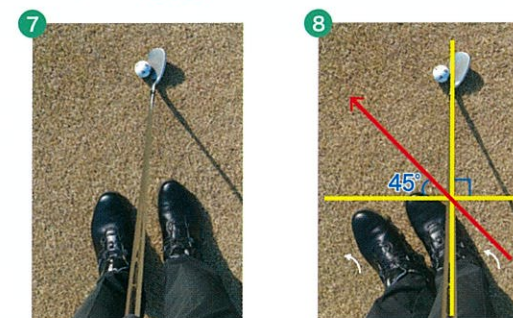
アプローチは目標に対してボールを放り投げるようにと言われます。実際に右手にボールを持ち、投げてみます。



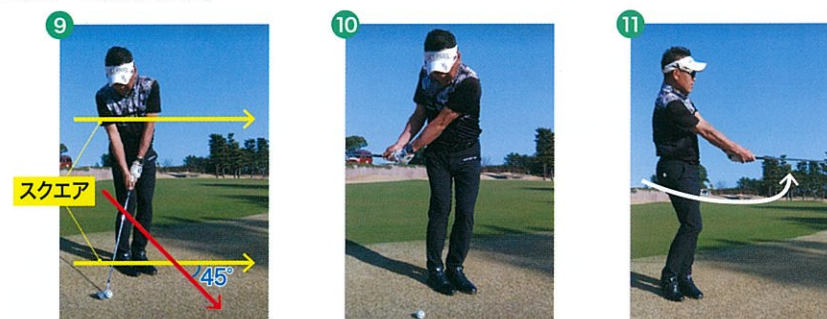
①の体勢から両足つま先を左方向に約45°程、両かかとを中心に回転させ再びボールを投げてみます。(4 5 6)



この動きを何度か繰り返し、クラブに持ち替えてみます。まずスクエアに構え、両足つま先を左方向に45°程回転します。(7 8)



ボールを放り投げる要領でクラブを放り投げるかのように、腕とクラブを振り子のように遠心力にまかせ振ります。



★両足つま先を45°程左に回転して構えることで、下半身が大きく目標方向に開きます。上半身は目標線に対して平行を保ちますが、目線は両目で目標をかなり確認することが出来ます。その安心感からスムーズに右肩、右腕を振ることが可能になり、アプローチ特有のインパクトが詰まってしまうミスを多く回避することが出来ると思います。



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 横浜市出身
日本プロゴルフ協会 ティーチングプロA級