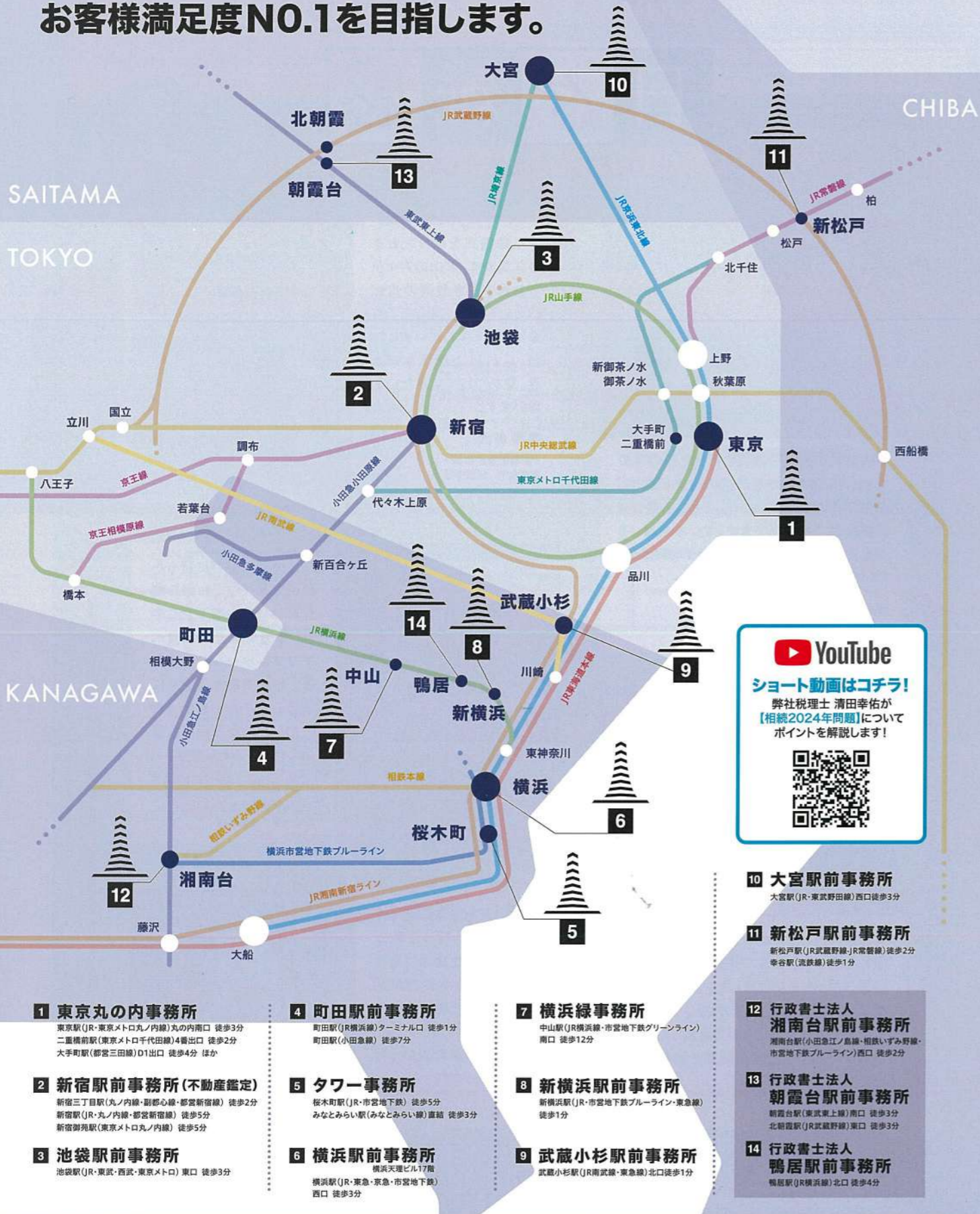


ランドマーク税理士法人は税金と資産運用のプロとして
お客様満足度NO.1を目指します。



YouTube
ショート動画はコチラ!
弊社税理士 清田幸佑が
【相続2024年問題】について
ポイントを解説します!

- 1 東京丸の内事務所**
東京駅(JR・東京メトロ丸の内線)丸の内南口 徒歩3分
二重橋前駅(東京メトロ千代田線)4番出口 徒歩2分
大手町駅(都営三田線)01出口 徒歩4分 ほか
- 2 新宿駅前事務所(不動産鑑定)**
新宿三丁目駅(丸の内線・副都心線・都営新宿線) 徒歩2分
新宿駅(JR・丸の内線・都営新宿線) 徒歩5分
新宿御苑駅(東京メトロ丸の内線) 徒歩5分
- 3 池袋駅前事務所**
池袋駅(JR・東武・西武・東京メトロ) 東口 徒歩3分
- 4 町田駅前事務所**
町田駅(JR横浜線)ターミナル口 徒歩1分
町田駅(小田急線) 徒歩7分
- 5 タワー事務所**
桜木町駅(JR・市営地下鉄) 徒歩5分
みなとみらい駅(みなとみらい)直結 徒歩3分
- 6 横浜駅前事務所**
横浜駅(JR・東急・京急・市営地下鉄) 西口 徒歩3分
- 7 横浜緑事務所**
中山駅(JR横浜線・市営地下鉄グリーンライン) 南口 徒歩12分
- 8 新横浜駅前事務所**
新横浜駅(JR・市営地下鉄ブルーライン・東急線) 徒歩1分
- 9 武蔵小杉駅前事務所**
武蔵小杉駅(JR南武線・東急線)北口 徒歩1分
- 10 大宮駅前事務所**
大宮駅(JR・東武野田線)西口 徒歩3分
- 11 新松戸駅前事務所**
新松戸駅(JR武蔵野線・JR常磐線) 徒歩2分
幸谷駅(流鉄線) 徒歩1分
- 12 行政書士法人 湘南台駅前事務所**
湘南台駅(小田急江ノ島線・相模いずみ野線・市営地下鉄ブルーライン)西口 徒歩2分
- 13 行政書士法人 朝霞台駅前事務所**
朝霞台駅(東武東上線)南口 徒歩3分
北朝霞駅(JR武蔵野線)東口 徒歩3分
- 14 行政書士法人 鴨居駅前事務所**
鴨居駅(JR横浜線)北口 徒歩4分

ランドマーク税理士法人グループ

- ランドマーク税理士法人 ● ランドマーク行政書士法人
- 株式会社ランドマーク不動産鑑定 ● 株式会社ランドマークコンサルティング
- 株式会社ランドマークエデュケーション ● 一般社団法人相続マスター協会

丸の内相続プラザ 丸の内相続大学校

平日 9:00-18:00
土曜日 9:00-18:00
日・祝 10:00-17:00
※ご相談は土日も対応

<https://www.landmark-tax.com> ランドマーク税理士法人 検索

0120-48-7271

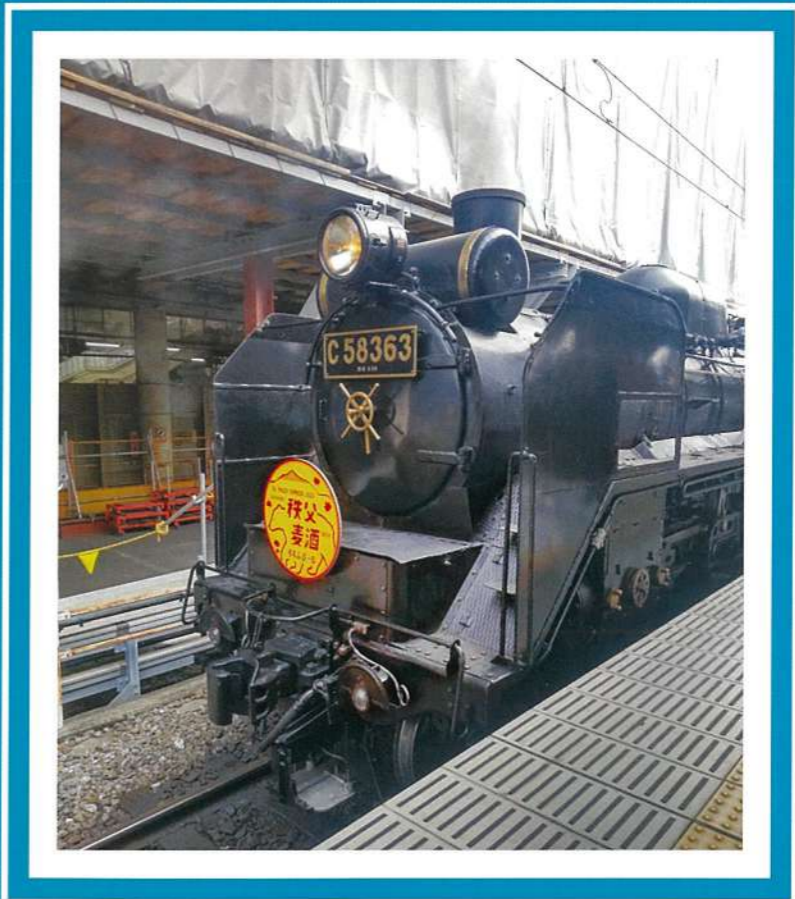
企画発行：ランドマーク税理士法人

地主・経営者のための
情報マガジン

Agri Times

あぐりタイムズ / 2024 vol.223

相続した住宅(空き家)を 売ったときの特例 ~令和6年から取壊し・耐震工事要件が緩和~



営業職に役立つ!
ゴルフの
心髄

青色申告で 節税と経営の安定を

"FMエフコム" "NACK5"
"JNN NEWS"
"千葉テレビ"で
CM放送中



AgriTimes 2 あぐりタイムズ / 2024 vol.223

相続した住宅(空き家)を売ったときの特例 ~令和6年から取壊し・耐震工事要件が緩和~

相続した住宅(空き家)を 売ったときの特例 ～令和6年から取壊し・ 耐震工事要件が緩和～

相続又は遺贈(以下相続等といいます。)により取得した被相続人(亡くなられた方)の居住用家屋又はその敷地等を、平成28年4月1日から令和9年12月31日までの間に売って、一定の要件に当てはまるときは、譲渡による利益(所得)の金額から最高3,000万円まで控除することができます。

これを、被相続人の居住用財産(空き家)に係る譲渡所得の特別控除の特例といい、創設以来、利用者が年々増加しています。要件緩和等の改正があり、令和6年1月1日以降、適用されます。

今回は田村が
お伝えします!



1 概要

空き家の譲渡特例は、改正前は被相続人の住居を相続した相続人が耐震基準を満たした又は取り壊し等をした後にその家屋や敷地を譲渡した時に、譲渡所得の金額から3,000万円を特別控除できましたが、次のような見直しがされます。

①特例の適用対象者となる相続人が相続等により取得した被相続人の一定の家屋や敷地等を譲渡した場合に被相続人居住用家屋が譲渡時から譲渡した年の翌年2月15日までに「耐震基準に適合することとなった場合」「その全部の取壊し・除去・滅失をした場合」に該当するとき、特例を使用することが出来る。

※改正前は当該譲渡の日までに上記に該当すれば適用可能でしたが、改正後は当該譲渡の時から当該譲渡の日の属する年の翌年2月15日までの間に上記に該当すれば適用可能となりました。

②相続等や遺贈による被相続人の家屋・敷地等の取得をした相続人の数が3人以上である場合における特別控除額を2,000万円とする。

上記①②の改正は、令和6年1月1日以降に行う被相続人居住用家屋又は被相続人居住用家屋の敷地等の譲渡について適用されます。

2 空き家譲渡の適用要件

家屋

被相続人居住用家屋とは、相続開始直前に被相続人の住まいの用に供されていた家屋で、次の①～③の要件全てに当てはまる(一言でいうと「一人住まいだった一定の古い戸建て」)、主として居住していた一の建築物をいいます。

- ①昭和56年5月31日以前に建築されたこと。
- ②区分所有建物登記がされている建物(マンション等)でないこと。
- ③相続の開始の直前において被相続人以外に居住をしていた人がいなかったこと。

敷地等

被相続人居住用家屋の敷地等とは、相続開始直前に被相続人居住用家屋の敷地の用に供されていた土地又はその土地の上に存する権利をいいます。

○被相続人が老人ホーム等に入居していた場合も相続の直前まで引き続き被相続人の物品の保管その他の用に供されていた場合は適用可能となっています。

取得

今回売った人は、相続等により被相続人居住用家屋と敷地の両方を取得していること。

売却期間

相続開始の日から3年を経過する日の属する年の12月31日までに売ること。

売却方法

次の(イ)又は(ロ)の売却をしたこと。

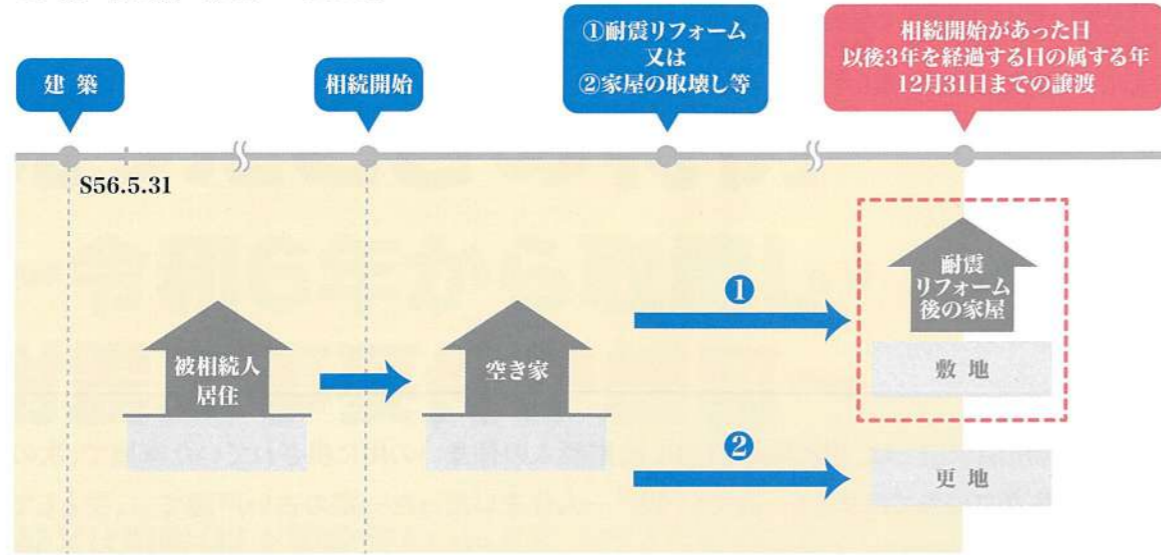
(イ)家屋を売るか、家屋とともに敷地等を売った場合。

- 家屋と敷地・・・相続の時から譲渡の時まで事業の用、貸付けの用又は居住の用(以下、「事業の用等」という)に供されていたことがないこと。
- 家屋・・・譲渡の時に一定の耐震基準を満たすものであること(相続後の改修工事により耐震基準を満たすこととなった場合を含む)。[1](#)参照。

(ロ)家屋の全部の取壊し等をした後に敷地等を売った場合。[1](#)参照。

- 家屋・・・相続の時から取壊し等の時まで事業の用等に供されていたことがないこと。
- 敷地・・・相続の時から譲渡の時まで事業の用等に供されていたことがないこと。取壊し等の時から譲渡の時まで建物又は構築物の敷地の用に供されていたことがないこと。

【令和5年以前の譲渡の時系列】



(注1) 令和5年以前の譲渡においては、空家の取壊しを買主に依頼すると、特例適用不可となります。売主が取壊し、契約は更地譲渡で、工事完了後に譲渡日を設定することがポイントです（譲渡所得の申告では、譲渡日を引渡日と契約日とで選択できますが、契約日とする場合は、取壊しは契約前に済ませるよう注意が必要です）。

(注2) 更地のまま1月1日を迎えた場合、固定資産税・都市計画税に小規模住宅用地の減免措置（200㎡まで固定資産税は1/6、都市計画税は1/3に減免）は適用されません。

売却代金

売却代金の合計額が1億円以下であることを要します。この判定は、居住用財産を一定期間に分割して売却した部分や他の相続人が売却した部分も含めた売却代金により行います。他の相続人と共同で居住用財産を相続した場合は、売却意思について連絡を取り合うことが大事になります。

注意点

売った家屋や敷地等について、「相続財産を譲渡した場合の取得費の特例」（相続した際に課税された相続税の一定額を譲渡所得計算上で控除する特例）など他の特例の適用を受けていないことが要件です。

3 手続き

この特例の適用を受けるためには確定申告の際に、売買契約書の写し・市区町村長から交付を受けた「被相続人居住用家屋等確認書」、(家屋を売却した場合は)耐震基準適合証明書等の添付が必要です。

ご不明点やご不安なことがございましたら、ランドマーク税理士法人までご相談ください。



ランドマーク便り
メディア掲載情報



【日本経済新聞】
8月25日(金)朝刊14面
コラム「相続税対策は専門家に相談」
に弊社税理士・セミナー・税務
無料相談会情報が掲載されています。



【日本経済新聞】
8月26日(土)朝刊21面
「インボイス制度」の特集記事にて
弊社代表税理士 清田のコメントが
掲載されています。



【日本経済産業新聞】
8月30日(水)朝刊2面
弊社作成の記事
「SDGsの現場から」が
掲載されました。

イベント報告

丸の内相続大学校
第20期が開催されました!

10月6日(金)より丸の内相続大学校第20期が始まり、
第1講義は弊社代表税理士の清田が講演を行いました。



清田のひとりごと



代表社員 清田幸弘

映画のお供は、やはりポップコーンですね。ポップコーンは単純な調理方法のためか歴史は古く、ニューメキシコ州で紀元前3600年頃の遺跡からポップコーンの痕跡が見つかっています。また、日本では江戸時代に編集された百科事典「和漢三才図会」に「梅花様の如く、味もろく美なり」と紹介されています。江戸時代にはもうポップコーンはあったんですね。また、ポップコーンの意外な使い方があります。一つ目は梱包用の緩衝材として、味付けをしてい

ないポップコーンが用いられることがあります。使用後は飼料や肥料として再利用できエコですね。二つ目はタンカーの座礁などにより漏れた重油を処理する訓練に使用される場合があります。大量に海にポップコーンをまき、それをすべて回収する訓練なのですが代用される理由は水分を含むと重油と比重が近く、ポップコーンが海に浮いた時の広がり方が重油の広がり方に似ているからだそうですよ。

青色申告で節税と経営の安定を

～副業収入等を事業所得申告できるか
通達改正に注意～

今回は
小倉(国税OB)が
お伝えします!



私は個人で不動産賃貸業を営んでいますが、青色申告をすると有利だと聞きました。どのような利点があるのでしょうか。また、以前から管理等を手伝ってもらっている妻に専従者給与を支払おうと思っているのですが、その手続きについて教えてください。

青色申告には、現金出納帳等の一定水準の記帳と保存の義務がある代わりに、幾つかの特典が設けられています。この手続きには「所得税の青色申告承認申請書」、「青色事業専従者給与に関する届出書」など一定の書類を所轄の税務署長に提出することが必要とされています。



解説

事業所得、不動産所得又は山林所得を生ずる業務を行う方は、白色申告者でも日々の取引の記帳と帳簿書類の保存が必要ですが、申告方法を青色申告に切り替えることにより、青色申告特別控除等の特典を受けることができ、更に事業的規模がある場合は、「青色事業専従者に支払った給与を必要経費とすることができる」など、様々なメリットが期待できます。

1 青色申告とは?

青色申告制度とは、信頼性の高い記帳をし、その帳簿に基づいて正しく計算し申告する人については、所得の計算等について有利な取扱いが受けられる制度です。所得には10種類ありますが、青色申告をできるのは、不動産所得、事業所得、山林所得のある人に限られ、これらの事業を同一人が行っている場合、青色申告はすべての事業についてしなければなりません。

趣味の範囲で不定期な原稿料等をもらっていたとしても、これは雑所得となるため青色申告の対象とはなりません。

【雑所得と事業所得の区別明確化の改正】

副業収入等を雑所得と事業所得のどちらで申告すべきなのかの区別明確化のため、通達が改正され、令和4年分より適用開始となりました。

※事業所得と認められるかどうかは、その所得を得るための活動が社会通念上、事業と称するにいたる程度で行っているかどうかで判定するという取扱いを明らかにしています。ただし所得を得る為の活動が収入金額300万円を超えるような規模で行っている場合は、帳簿書類の保存がない事実のみで所得区分を判定せず、事業所得と認められる事実がある場合には、事業所得と取り扱うこととしています。

(参考) 事業所得と業務に係る雑所得等の区分(イメージ)

収入金額	記帳・帳簿書類の保存あり	記帳・帳簿書類の保存なし
300万円超	概ね事業所得 ^(注)	概ね業務に係る雑所得
300万円以下		業務に係る雑所得 ※資産の譲渡は譲渡所得・その他雑所得

(注) 次のような場合には、事業と認められるかどうかを個別に判断することとなります。

- ① その所得の収入金額が僅少と認められる場合
- ② その所得を得る活動に営利性が認められない場合

2 青色申告の利点の主なもの

【1】青色事業専従者の給与が必要経費として認められます

青色申告者と生計を一にしている15歳以上の親族で、もっぱらその青色申告者の経営する事業に従事している人に対する給与は、それが届出書に記載された金額の範囲内で妥当と思われる金額である限り、必要経費となります。

【2】青色申告特別控除が受けられます

(1) 不動産所得又は事業所得を生ずべき事業を営む青色申告者が、取引を複式簿記により記録し貸借対照表を損益計算書とともに確定申告書に添付して期限内申告をした場合に限り、青色申告特別控除は最大55万円となります。

(2) 上記(1)の要件を満たす者が、「①e-Taxによる電子申告」または「②電子帳簿保存の要件を満たしている」^(注)のいずれかの場合には、青色申告特別控除は最大65万円となります。

(3) 上記(1)(2)以外の青色申告者については、不動産所得、事業所得又は山林所得の金額を通じて、青色申告特別控除は最大10万円となります。

◎ 還付申告書等を提出する方であっても、(1)又は(2)の適用を受ける為には、**申告期限までに確定申告書等を提出する必要があります。**

(注) 「②電子帳簿保存の要件を満たしている」場合とは、令和4年1月以降は、「優良な電子帳簿」の要件(訂正・削除の履歴が残るシステムの使用等)を満たして、特別控除の適用を受けようとする課税期間に係る法定申告期限までに「国税関係帳簿の電磁的記録等による保存等に係る65万円の青色申告特別控除(等)の特例の適用を受ける旨の届出書」を提出^(※)している場合です。(※) 令和2年又は3年に、「その当時の電子帳簿保存の要件」を満たして65万円控除の適用を受けていた方が、令和4年以後もその要件を満たす場合は提出不要。

【3】純損失が出た場合には3年間繰越して控除

又は、前年に繰戻して所得税の還付を受けることができます。

【4】更正の制限

帳簿の調査に基づかない推計課税によって更正を受けることはありません。また、更正を受ける場合には、更正通知書にその理由が付記されます。

【5】その他の特典としては、特別償却や貸倒引当金の必要経費算入が認められます

◎ 不動産貸付けについては、事業的規模がなければ、【1】、【2】(1)及び(2)の適用は受けられません(ただし、不動産貸付け以外の事業も営んでいる場合は適用可です)。

※事業的規模の判断

事業的規模かどうかについては、社会通念上事業といえる程度の規模で行われているものかによって実質的に判断します。建物等の貸付けについては、次のいずれかの基準を満たしていれば事業として行われているものとされています。

- ・ アパートの場合→貸付できる室数がおおむね10室以上であること
- ・ 独立した家屋の場合→5棟以上
- ・ 貸し駐車場の場合→50台以上(駐車場は5台で1室と計算)

3 青色申告と青色事業専従者に関する手続き

● 青色申告の承認申請

青色申告に切り替える場合には、以下の書類を提出する必要があります。

□ 所得税の青色申告承認申請書

その年の3月15日まで^(※)に提出することで、その年分から前述した特典を受けることができます。

(※) 新規開業した場合は、業務を開始した日から2か月以内。相続により業務を承継した場合は、相続開始の日日により別に定めあり。

● 専従者給与の届出

□ 青色事業専従者給与に関する届出書

□ 給与支払事務所等の開設届出書

□ 源泉所得税の納期の特例の承認に関する申請書^(※)

(※) 源泉所得税を年2回(7月、1月)にまとめて納付したい場合に必要となります。

青色申告は、経営の実態と資金の流れを明確にするだけでなく、有効な節税手法にもなるため、多少の手間がかかる分、メリットは大きいものです。

手続きについて不明な点があれば、ランドマーク税理士法人にお気軽にお尋ねください。

営業職
必見!

ゴルフの 心髄

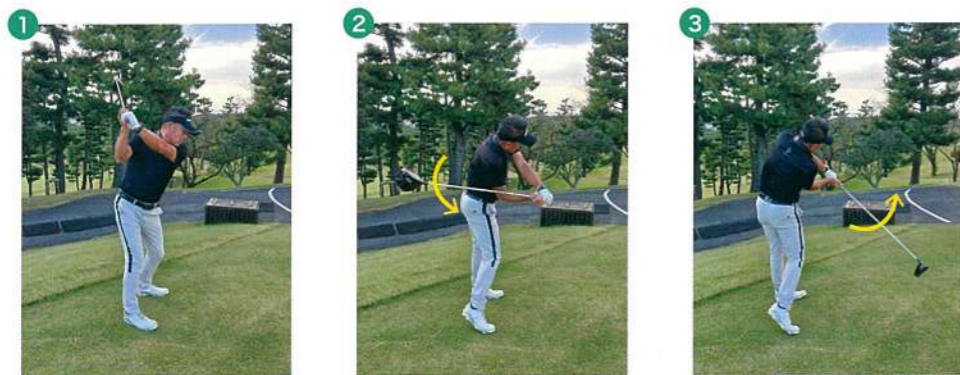


第65時限 クラブが寝る? クラブを立てる?

スイングをする上でかなり重要なポイントの1つにダウンスイングでクラブを立ててインパクトを迎える、という動作があります。

ゴルファーの多くは、ボールを必要以上に高く打ち上げようとして右肩が下がり、クラブヘッドが極端に身体の後方、背中側から下りてくる、俗に言う、“あおり打ち”になります。この動作を擬人化した表現が“クラブが寝る”という状態です。

クラブが寝た状態でインパクトを迎えるとダフリ、トップはもちろんのこと、かろうじてボールにヒット出来ても大きく右方向へプッシュしたり、また極端に左に曲がるダックフック(チーピン)ショットになります。



トップオブスイングから、ダウンスイングに向けてのある程度のクラブヘッド、シャフトの位置の確認として、次のドリルを行ってみてください。



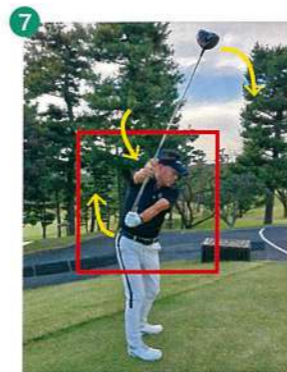
狭いアドレスでグリップしクラブを自分の真正面に持ち上げてセットします。



右手をグリップ3つ分上方にずらします。



骨盤の回旋運動でテークバックします。



左グリップのポジションと右グリップのポジションを同時に、ハンドルを左にまわすような動きを入れます。



骨盤の回旋運動でインパクトエリアまで戻していきます。

この動きの中で特に大切な部分が7の動きです。このハンドルを左にまわすような動きが“クラブを寝かさない”立てておろすコツの部分になります。9 10



★この矯正ドリルはあくまでクラブの位置と同時に身体にかかる抵抗(テンション)の確認の為のドリルです。意識づけを十分にして、自身のショットに望んで下さい。徐々に変化が現れます。



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

お客様から 愛のメッセージ



初めは税理士さんをお願いするつもりはありませんでした。いろいろな親切丁寧の説明を頂き、自分ではできなかったと思いましたが、オフィスはきれいで、眺望もよく、快適でした。

お客さまの声: K.S様

この度は弊社にご依頼いただき、誠にありがとうございました。お客様から頂いたお言葉を励みに精進してまいります。またいつでもお気軽にご相談ください。

新横浜駅前事務所 岩本一馬

税 務 カ レ ン ダ ー

1月 / 2月

1月

- ▶ 2023年7月～12月分 源泉所得税(納期の特例適用者) 1月22日(月)
- ▶ 給与所得者の扶養控除等申告書の提出 本年最初の給与支払日の前日
- ▶ 支払調書の提出 1月31日(水)
- ▶ 固定資産税の償却資産に関する申告 1月31日(水)
- ▶ 給与支払報告書の提出 1月31日(水)
- ▶ 個人住民税 第4期分 横浜市等 1月31日(水)

2月

- ▶ 固定資産税 第4期分 2月29日(木)

無料相談のお知らせ

お気軽にお問合せください!

相続のプロによる個別相談が初回無料!



ヨ ハ セ ツ ゼ イ
0120-48-7271

お電話またはホームページよりご予約承ります。

ランドマーク税理士法人

検索