ふじ

梶税務経営ニュース

編集発行人
梶税理士事務所
税理士 梶　義明
〒933-0947
高岡市本郷1丁目2番7号
河井ビル2階
TEL　0766(25)7722㈹
FAX　0766(25)7723
http://kaji.zei-mu.jp

◆ 5月の税務と労務

国　税／4月分源泉所得税の納付　5月11日

国　税／3月決算法人の確定申告（法人税・消費税等）　6月1日

国　税／9月決算法人の中間申告　6月1日

国　税／6月、9月、12月決算法人の消費税等の中間申告（年3回の場合）　6月1日

国　税／個人事業者の消費税等の中間申告（年3回の場合）　6月1日

国　税／確定申告税額の延納届出による延納税額の納付　6月1日

国　税／特別農業所得者の承認申請　5月15日

地方税／自動車税・鉱区税の納付　都道府県の条例で定める日

5月

（皐月）MAY

3日・憲法記念日　4日・みどりの日　5日・こどもの日
6日・振替休日

日	月	火	水	木	金	土
					1	2
3	4	5	6	7	8	9
10	11	12	13	14	15	16
17	18	19	20	21	22	23
24	25	26	27	28	29	30
31						

ワンポイント

省エネ住宅ポイント制度　一定の省エネ性能がある住宅の新築やリフォームに対して地域産品や商品券などと交換できるポイントを発行する制度。新築・リフォームの場合、平成26年12月27日以降の工事契約（一定の完成済新築住宅購入の場合は同日前までに完成し27年２月３日以降に売買契約）からポイント制度の対象になります。

小規模宅地等に係る減額特例制度の改正ポイント

平成二十五年度税制改正で小規模宅地等の減額特例が見直され、平成二十六年及び二十七年から適用されています。

改正での影響が大きい項目ですので、ここで、確認を含めポイントを整理してみます。

1　制度の創設と経緯

(1)　創設時

昭和五十年に、被相続人の事業の用又は居住の用に供されていた「宅地」のうち、二〇〇平方メートルまでの部分は、それが相続人等の生活基盤の維持のために不可欠なものであって、その処分に相当の制約を受けるとして通常の評価の八〇％相当額（二〇％評価減）によって評価することとされました。

なお、当時は個別通達による評価上の措置でした。

(2)　その後の経緯

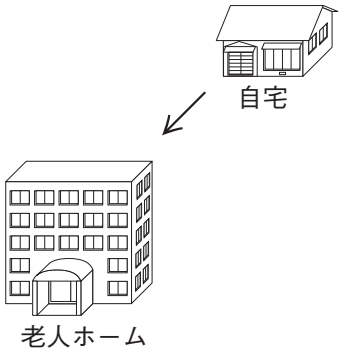
昭和五十八年より法律上の措置となり、図表1のように、事業用宅地と居住用宅地に区分されて減額割合が大幅に上昇してきています。

2　平成二十六年一月一日以後適用分

特定居住用宅地等につき、次の二つのケースの適用要件が緩和されています。

(1)　老人ホームに入居していた場合

被相続人が老人ホーム等に入居していた場合、入居以前に被相続人が居住の用に供していて相続開始時において空家となっていた家屋の敷地は、その老人ホームに被相続人が終身利用権を取得して入居していれば、被相続人の本拠が老人ホームにあるとの判断から、特定居住用宅地等には該当しないものとされていました。



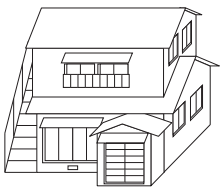
平成二十六年一月一日以後は、こうした宅地であっても、①被相続人に介護が必要なため入居したものであること、②空家となった家屋は貸付用に供されていないこと、等の要件を満たせば特定居住用宅地等に該当するものとして適用が認められています。

図表１　小規模宅地等の課税の特例の推移

区　分		昭和58年～	昭和63年～	平成4年～	平成6年～	平成11年～	平成13年～	平成27年～
事業用宅地	減額割合	40%	60%	70%	80%(注)			
	適用対象面積	200㎡				330㎡	400㎡	
不動産貸付	減額割合	40%	60%	70%	50%			
	適用対象面積	200㎡						
居住用宅地	減額割合	30%	50%	60%	80%(注)			
	適用対象面積	200㎡					240㎡	330㎡

（注）本特例の適用を受けるには、相続人等が相続税の申告期限（相続開始後10ヶ月）まで事業又は居住を継続する必要があります。

(2) 二世帯住宅の敷地の場合



右図のようないわゆる二世帯住宅の敷地は、建物の内部で二世帯の居住用スペースがつながっていない場合には、建物全体を被相続人の居住用とすることはできず、敷地を面積按分して被相続人の持ち分のみ適用されていましたが、平成二十六年一月一日以後は、内部でつながっていなくても建物全体を被相続人の居住用としてその敷地全体に特例が適用できるように見直されました。

ただし、区分所有建物登記がされている場合には、一棟の建物の敷地のうち被相続人が居住の用に供していた部分に対応する部分のみが、被相続人の居住用の宅地とされますので、区分所有の二世帯住宅や分譲マンションでは注意が必要です。

3 平成二十七年一月一日以後適用分

平成二十七年一月一日以後に相続の開始のあった被相続人に係る相続人について、小規模宅地等については、相続税の課税価格に算入すべき価額の計算上、図表2に掲げる区分ごとに一定の割合を減額します。

今回の改正の特徴は、次の二つです。

(1) 特定居住用宅地等の限度面積引上げ

限度面積が二四〇平方メートルから三三〇平方メートルに引き上げられています。

(2) 特定居住用宅地等と特定事業用宅地等との「完全併用」

特定居住用宅地等と特定事業用宅地等（特定事業用宅地等・特定同族会社事業用宅地等）を併用する場合には、「完全併用」が可能となり、それぞれの区分における限度面積（三三〇平方メートル・四〇〇平方メートル）まで特例を適用できるようになっています（最大適用面積七三〇平方メートル）。

ただし、適用対象地に貸付事業用宅地等がある場合には、引き続き調整計算が必要とされています。

完全併用

居住用：330㎡
事業用：400㎡
} 完全併用

⇒最大 730㎡

図表2　平成27年以後の小規模宅地等

相続開始の直前における宅地等の利用区分		要　件			限度面積	減額される割合
被相続人等の居住の用に供されていた宅地等		①	特定居住用宅地等に該当する宅地等		330㎡	80%
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	②	特定事業用宅地等に該当する宅地等	特定事業用宅地等	400㎡	80%
	貸付事業用の宅地等	③	特定同族会社事業用宅地等に該当する宅地等（一定の法人の事業の用に供されていたものに限ります）		400㎡	80%
		④	貸付事業用宅地等に該当する宅地等		200㎡	50%

所得税　事業としての不動産貸付けとそれ以外の区分

不動産などの貸付けによる所得は不動産所得になり、その不動産貸付けが事業として行われている（事業的規模）かどうかによって、所得金額の計算上の取扱いが異なります。

1　事業的規模の判定

不動産の貸付けが事業的規模かどうかは、原則として社会通念上事業と称するに至る程度の規模で行われているかどうかによって、実質的に判断します。ただし、建物の貸付けについては、次のいずれかの基準に当てはまれば、原則として事業として行われているものとして取り扱われます。

⑴　貸間、アパート等については、貸与することのできる独立した室数がおおむね10室以上であること。

⑵　独立家屋の貸付けについては、おおむね５棟以上であること。

2　所得金額の計算上の相違点

事業的規模である場合とそれ以外の場合の所得金額の計算上の相違点のうち主なものは次のとおりです。

⑴　事業的規模の場合は取壊し、除却などの資産損失について、その全額を必要経費に算入しますが、それ以外の場合は、その年分の資産損失控除前の不動産所得の金額を限度に必要経費に算入されます。

⑵　貸倒損失については、事業的規模の場合は、回収不能となった年分の必要経費に算入しますが、それ以外の場合は、収入に計上した年分までさかのぼって、その所得がなかったものとして、所得金額の計算をやり直します。

⑶　青色申告の専従者給与や白色申告の専従者控除については、事業的規模の場合のみに適用があります。

⑷　青色申告特別控除は、事業的規模の場合は一定の要件の下、最高65万円が控除できますが、それ以外の場合には最高10万円の控除となります。

離婚して財産をもらったとき

離婚により相手方から財産をもらった場合、通常、贈与税はかかりません。

これは、相手方から贈与を受けたものではなく、夫婦の財産関係の清算や離婚後の生活保障のための財産分与請求権に基づき給付を受けたものと考えられるからです。

ただし、分与された財産の額が婚姻中の夫婦の協力によって得た財産の額やその他すべての事情を考慮してもなお多過ぎる場合には、その多過ぎる部分に贈与税がかかることになります。

また、離婚が贈与税や相続税を免れるために行われたと認められる場合は、離婚によってもらった財産すべてに贈与税がかかります。

NISA口座の金融商品取引業者等の変更が可能に

「非課税口座内の少額上場株式等に係る配当所得及び譲渡所得等の非課税措置（NISA）」について、これまで同一の勘定設定期間内における非課税管理勘定の設定は一つの金融商品取引業者等に限られていました。

しかし、平成27年１月１日以後、一定の手続の下で、同一の勘定設定期間内においても金融商品取引業者等を変更することができることとなりました。ただし、変更しようとする年分の非課税管理勘定に既に上場株式等を受け入れていた場合、その年分は変更することはできません。また、非課税口座を廃止した場合についても、一定の手続の下で、同一の勘定設定期間内に非課税口座を再開設することができるようになりました。

なお、廃止した年分の非課税管理勘定に既に上場株式等を受け入れていた場合、その年分は再開設することはできません。