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

9月（長月）SEPTEMBER

21日・敬老の日
22日・国民の休日
23日・秋分の日

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

9月の税務と労務

国　税／8月分源泉所得税の納付　9月10日

国　税／7月決算法人の確定申告（法人税・消費税等）　9月30日

国　税／1月決算法人の中間申告　9月30日

国　税／10月、1月、4月決算法人の消費税等の中間申告（年3回の場合）　9月30日

ワンポイント　廃止されるたばこの特例税率

ゴールデンバット、エコー、わかば、しんせい、ウルマ、バイオレットのたばこ６銘柄の特例税率が、平成28年４月１日からの段階的税率引き上げにより、31年４月１日に廃止されます。国・地方合わせた1本当たりの現行の税額を比べると、一般のたばこの12.2円に対して６銘柄では5.8円になっています。

財産の大枠の掴み方
～把握しておこう～

平成二十七年一月一日より相続税の基礎控除額が下がり、相続税の課税対象となる方が増えることから相続への関心が高まっています。そこで、自分で相続財産評価の概算を知るためのポイントを取り上げてみます。

1 資産評価の準備資料

まず、概算を始めるに当たり、図表1に掲げるものなどが必要となります。

2 預貯金

原則、評価対象者の名義のものに限られますが、他の名義の預金でも、実質支配している場合（名義預金）には、本人の預金として扱われますので、注意が必要です。

3 未公開株式

決算書を基に、会社の保有資産に不動産等があれば時価換算して計算していくので、専門家でないと算定は困難です。

4 不動産

(1) 平成二十七年度は固定資産税の評価替えの年

土地・家屋の固定資産税の評価額は、三年ごとに「評価替え」という価格の見直しを行います。

平成二十七年度は、その評価替えを行う基準年度となります。

〈土地の評価〉

宅地の固定資産税の評価は、地価公示価格の七割を目途に、土地の現況に即して評価されています。一方、相続税の評価は、路線価によるところが多いですが、こちらは地価公示価格の八割を目途にしているので、固定資産税評価額よりも一五％程度（八／七）多いと考えても概算値は計算できます。

〈家屋の評価〉

家屋も三年ごとに評価替えが行われます。評価の方法は「評価替えの時点で同じものを建てるといくらかかるのか」（再建築価格）を求め、建築後の経過年数に応じた減価を考慮して、評価額を算出します。算出の結果、前年度を上回る場合には、前年度の額に据え置かれます。

(2) 課税明細書から評価額を読み取る

固定資産税は、一般的に五月に送られてくる納税通知書によって課税されます。

納税通知書に添付されている図表2の課税明細書（例）をご覧下さい。⑫の「価格」の欄に記載されている額が、固定資産税の評価額です。

このように、固定資産税の課税明細書から、個々の不動産の状況が読み取れます。不動産価値に見合った活用ができているか、じっくり考えたいところです。

なお、不動産を共有している

（図表１）資産評価のための準備資料一覧

種類	交付場所	必要書類	チェック欄
預貯金	各金融機関（銀行・郵便局等）	①通帳コピー	
		②借入金の返済予定表	
上場有価証券	証券会社	有価証券の種類・銘柄別の時価報告書	
未公開株式	会社	会社の決算書及び申告書（３期分）	
不動産	市（区町村）役所または都税事務所	①名寄帳	
		②土地・家屋の固定資産評価証明書	
		③委任状（本人の場合不要）	
		④身分証明書	
	法務局	①不動産の登記簿謄本	
		②公図	
		③建物の図面	
		④土地の測量図	
	国税庁ホームページ	①路線価図	
		②倍率表	
保険	保険会社	①保険証券のコピー	
		②解約返戻金の計算書	

（図表２）　平成27年度課税明細書　（例）

○○区					通知番号0123456789	宛名番号9876543210
①区分	②所在地番（　町　・　大字　丁目　・　字　）				⑫価格（円）	⑲合計税額（円）
	③登記地目	⑤種類	⑬固定前年度課税標準額（円）	⑮固定課税標準額（円）	⑰固定軽減税額等	⑳固定資産税額（円）
	④課税地目	⑥構造	⑭都計前年度課税標準額（円）	⑯都計課税標準額（円）	⑱都計軽減税額等	㉑都市計画税額（円）
	⑦地積（㎡）　⑧床面積（㎡）	⑨建物番号　⑩家屋番号　⑪建築年		㉒住宅用地の特例又は新築住宅等の軽減		㉓表示項目
土地	○○○○４丁目１－19				46,144,118	539,356
	宅地		31,726,891	31,726,891	0	444,176
	宅地		31,726,891	31,726,891	0	95,180
	165.32					
家屋	○○○○４丁目１－19				32,562,355	553,559
	事務所			32,562,355	0	455,872
	鉄筋コン造			32,562,355	0	97,687
	660.37	1-19	昭和51年			

注：固定資産税の評価額は⑫の「価格」欄に記載されています（この例の場合は、土地が46,144,118、家屋が32,562,355）

（図表３）

遺産とは亡くなった方が残した「権利と義務」のことをいいます。つまり、遺産には、プラスの財産だけでなくマイナスの財産も含まれるということです。

プラスの財産	マイナスの財産
不動産（土地・建物） 宅地・居宅・農地・店舗・貸地など **不動産上の権利** 借地権・地上権・定期借地権など **金融資産** 現金・預貯金・有価証券・小切手・株式・国債・社債・債権・貸付金・売掛金・手形債権など **動産** 車・家財・骨董品・宝石・貴金属など **その他** 株式・ゴルフ会員権・著作権・特許権など	**借金** 借入金・買掛金・手形債務・リース未払金など **公租公課** 未払の所得税・住民税・固定資産税など **保証債務** **その他** 未払費用・未払利息・未払の医療費・預り敷金など

と、持分に応じた評価になります。貸地、貸家建付地、借地の場合は、借地権割合を調整して算定することになります。

5．保険

(1) 生命保険

終身保険については、必ず発生する終身保険金部分は、資産として評価します。定期保険については、契約期間中に死亡事故が発生すれば死亡保険金として、みなし相続財産になりますが、評価上は、原則として無視します。

(2) 生命保険契約に関する権利

評価対象者が被保険者でない生命保険は、評価時点での解約返戻金で評価します。

(3) 損害保険

掛捨ての保険であれば評価なしですが、積立部分があれば、解約返戻金で評価します。

6．その他の財産

前記の他に図表３に示す遺産があった場合には、加算又は減算されます。

特定資産の買換え特例の見直し

特定の資産の買換えの場合の課税の特例における長期所有の土地、建物等から国内にある土地、建物、機械・装置等への買換えについては、平成27年度税制改正で見直しが行われるとともに、その適用期限が平成29年3月31日まで延長されています。

この制度は、所有期間10年超の土地等、建物又は構築物から、国内にある土地等（事務所等の敷地の用に供されるもの等で、その面積が300㎡以上のもの）、建物、構築物、機械及び装置等を買換資産として取得した場合、一定の要件の下で譲渡した資産の譲渡益の80％相当額について、課税の繰り延べができるというものです。

【改正の内容】

①　対象資産の見直し

買換えの対象資産から、機械及び装置が除外されました。

②　課税の繰延べ割合の見直し

企業の都市部集中を抑制するため、地域再生法の集中地域以外の地域から集中地域への買換えに係る課税の繰延べ割合が75％（集中程度の高い地域への買換えの場合には70％）に引き下げられました。

具体的には、地方（東京23区及び首都圏近郊整備地帯等を除いた地域）から東京23区への買換えは70％、地方から首都圏近郊整備地帯等への買換えは75％になります。なお、これ以外は全て従来どおり80％が適用されます。

㈱首都圏近郊整備地帯等とは、東京23区を除く首都圏既成市街地、首都圏近郊整備地帯、近畿圏既成都市区域、名古屋市の一部

③　適用関係

上記①の改正は平成27年1月1日以後に譲渡資産の譲渡をし、かつ、同日以後に買換資産を取得する場合に適用され、②の改正は改正地域再生法の施行日以後に譲渡資産の譲渡をし、かつ、同日以後に買換資産を取得する場合に適用されます。

死亡退職金の課税時期

相続税法第三条第一項第二号は、相続財産とみなされる財産に関して、「被相続人の死亡後三年以内に支給が確定したものの支給を受けた場合」と規定していますが、この規定は相続財産とみなされる財産を擬制しているに過ぎず、課税時期については、定めていないと解されています。

死亡退職金の場合、その支給の確定があれば、死亡退職金の支払請求権を取得したと考えられ、その時点で相続税の課税原因が発生しているというべきです。

したがって、死亡退職金は、死亡後三年以内にその支給が確定すれば、実際の支払いが三年以内であるかどうかを問わず相続税が課税されることになります。

課税事業者となったときの棚卸資産に係る仕入税額控除

免税事業者が新たに課税事業者となる場合に、課税事業者となる日の前日に所有する棚卸資産のうちに、納税義務が免除されていた期間に仕入れた棚卸資産がある場合は、その棚卸資産に係る消費税額を課税事業者になった課税期間の仕入れに係る消費税額の計算の基礎となる課税仕入れ等の税額とみなして仕入税額控除の対象とします。

この対象となる棚卸資産は、商品、製品、半製品、仕掛品、原材料、貯蔵中の消耗品等をいい、取得費用の額には、その棚卸資産の購入金額のほかに、引取運賃や荷造費用、そのほかこれを購入するために要した費用の額などを含みます。

なお、この適用を受けるには、対象となる棚卸資産の明細を記載した書類をその作成した日の属する課税期間の末日の翌日から2ヵ月を経過した日から、7年間保存しなければなりません。