

AgriTimes

あぐりタイムズ / 2016 vol.134

相続税の納付方法 延納？物納？連帯納付？



営業職に
大いに役立つ！
**100切り！
ゴルフ予備校**

第47時限

スコアアップのための
コースメンタル調整

評価単位で差が出る
相続税申告における土地評価

賃貸住宅フェア開催！
満員御礼！

丸の内相続大学校第9期 開講！
ご好評のお言葉頂きました！

テレ東系列
「ゴルフの真髄」枠
TVCM
全国放送中



相続税の納付方法

延納？物納？連帯納付？

1 相続税の納付の原則

相続税は、金銭一時納付が原則とされています。しかし、課税相続財産に対して課税をするという相続税の性質上必ずしもその財産が金銭であるとは限りません。つまり、納期限までに納税資金を確保することが困難であることも考えられます。そのため、延納や物納といった納付の特例が設けられています。納付の方法の判定基準は次のようになっています。



延納や物納を受けるためには、相続税の申告期限までに「延納申請書」や「物納申請書」の他に一定の書類を所轄の税務署長に提出しなければなりません。そのうちの一つに「金銭納付を困難とする理由書」があります。生活費の考慮が1月あたり10万円など厳しい条件になっていることなどが特徴です。

2 延納と物納

(1)「延納」とは

相続税を延納によって納付するには、次の要件を満たしていなければなりません。

1. 申請書を期限までに提出すること
2. 金銭納付を困難とする金額の範囲内であること
3. 相続税額が10万円を超えていること
4. 延納税額に相当する担保を提供すること
(ただし延納税額が50万円未満で期間が3年以下の場合は必要ありません。)

延納を受けるためにはまず、相続税の納期限(または納付すべき日)までに「延納申請書」を所轄の税務署長に提出しなければなりません。期限を過ぎた延納申請書の提出については、無効となります。

2の金銭納付が困難かどうかについては、納税者が相続により取得した財産の他に、所有している資産の状況等も考慮して判定されます。

(2)「物納」とは

相続税を物納によって納付するには、次の要件を満たしていなければなりません。

1. 申請書を期限までに提出すること
2. 延納によっても金銭で納付することを困難とする事由があり、かつ、その納付を困難とする金額を限度としていること
3. 申請財産が定められた種類の財産であり、かつ、定められた順位によっていること
4. 物納適格財産であること

物納とは、延納によっても金銭で納付することを困難とする事由がある場合において、相続税を金銭で納める代わりに納付を困難とする金額の範囲内で、一定の相続財産をもって納める方法です。物納をするためには相続税の納期限(または納付すべき日)までに、①相続税物納申請書、②物納財産目録、③金銭納付を困難とする理由書、④登記事項証明書・境界線確認書・測量図等を所轄の税務署に提出しなければなりません。添付書類については、物納財産によってそれぞれ異なりますので、下記の表を参照してください。なお、期限を過ぎた申請書の提出は無効となりますのでご注意ください。

2の「金銭納付が困難な事由」についてですが、これは納税者が相続によりどのような財産を取得したか、また、納税者自身の資産の所有状況・収入の状況等を総合的に考慮して判断されることとなります。

3、4の物納に充てることのできる財産については、相続税の課税価格計算の基礎となった相続財産のうち、下記の表に掲げる財産でその所在が日本国内にあるものに限られます。また、物納財産は国が管理または処分をするのに適したものでなければなりません。



<申請財産の種類と順位、提出書類>

順位	物納申請財産の種類	提出書類
第1順位	国債、地方債、不動産、船舶、 特定登録美術品	不動産については以下のものを物納申請書に添付 ● 土地、建物登記事項証明書 ● 所在図(住宅地図) ● 公図の写し
第2順位	社債、株式(特別の法律により 法人の発行する債券および出 資証券を含む)、証券投資信 託、または貸付信託受益証券	左のうち、上場されていない株式の場合 ● 発行会社の登記事項証明書 ● 発行会社の直近2年間分の決算書 ● 株主名簿の写し ● 物納財産売却手続書類提出等確認書など
第3順位	動産	

(3) 物納のメリット・デメリット

土地を物納する場合は、相続税の財産評価の規定に基づいた評価額で物納することになります。この場合には、評価額で相続税に充てることになるので、税金納付のためにどれだけ資金等を用意すればいいかなどの計算がわかりやすくなります。ただし、土地の形状や道路付き、また貸地の場合には受取っている地代の額等も問題になりますので注意が必要です。

売却の場合には、任意の売買になりますので、財産評価上の評価額とは関係なく自由に売却額を決定でき、少しでも多く納税資金が必要な場合には有利になる場合があります。

また、相続税の申告期限の翌日以後3年以内の売却の場合には取得費加算の特例を適用することができるので、一般的に不良資産といわれる貸地を処分するにはよい機会であるといえます。ただし、この場合でも売却額の折合いがつかずに売却できなかったり、相続だと知った相手に買叩かれてしまったりする場合があります。期限内に納付できそうもない場合には、売却できるまで延納することもできますが、この場合には納付するまでの利子税を負担しなければなりません。

平成18年度税制改正によって物納審査期間が法定化され、申請から許可・却下までの期間が大幅に短縮されました。また、これまでは測量や境界確認などの条件整備は物納の申請後に行われることが一般的でした。しかし、改正によって測量図、境界線確認書等を物納申請時に提出することが義務づけられました。これによって、これまでのように物納申請の決着に何年もかかることはなくなりますが、納税者の方で物納手続きに時間がかかってしまうと、申請が却下された時の利子税の負担というリスクを負うことになります。

実際に相続が発生した場合に納税資金の準備で慌てないよう、相続税の試算をしてみて、売却や物納を考えているのであれば今から地代の見直し等の準備をするなど、早めにその土地の状況を把握して、いざというときには迅速な対応がとれるようにしておくことが必要といえます。



ランドマーク便り

メディア掲載情報

新聞

【全国農業新聞】

5月27日発行号 全国農業新聞の9面コラム「相続の税務Q&A」を、ランドマーク税理士法人が監修しております。



新書のお知らせ

平成28年度版 『都市農家・地主の税金ガイド』

経営者と後継者のために
～正しい税金の知識こそ、節税への近道～



発行：税務研究会出版局

自らも農業者であり税理士である著者が経営と節税、家の継承にかかわる様々な税金の知識をQ&A方式でわかりやすく解説。農家の視点から編集しています。平成28年度 税制改正に対応!

主な改正内容としては

- ◆法人税
法人税率の引下げ、法人住民税法人税割と地方法人税の税率の改正
欠損金の繰越控除制度等の見直し
- ◆住宅・土地税制
空き家に係る譲渡所得の特別控除の特例の創設

セミナー1

丸の内相続大学校第9期



丸の内相続大学校 第9期が 6月4日(土)に開講しました!
多くの皆様にご受講頂きました。

セミナー2

第22回 賃貸住宅フェア2016in 東京



『管理会社のための相続コンサル養成塾』
2016年6月14日(火)12:50~13:40
東京ビッグサイトにて行われた
賃貸住宅フェアに代表・清田幸弘が登場。

ブース来場者数は**300名超**
清田のセミナーの来場者数は**190名超**

相続対策のご相談から、不動産会社の社員さん向け研修の依頼まで、14日、15日の2日間で300人を超える方にブースにお越しいただきました。

アンケートにご回答
いただいた方には「平成
28年度版『都市農家・地主
の税金ガイド』を
プレゼントさせて
頂きました!



評価単位で差が出る

相続税申告における 土地評価

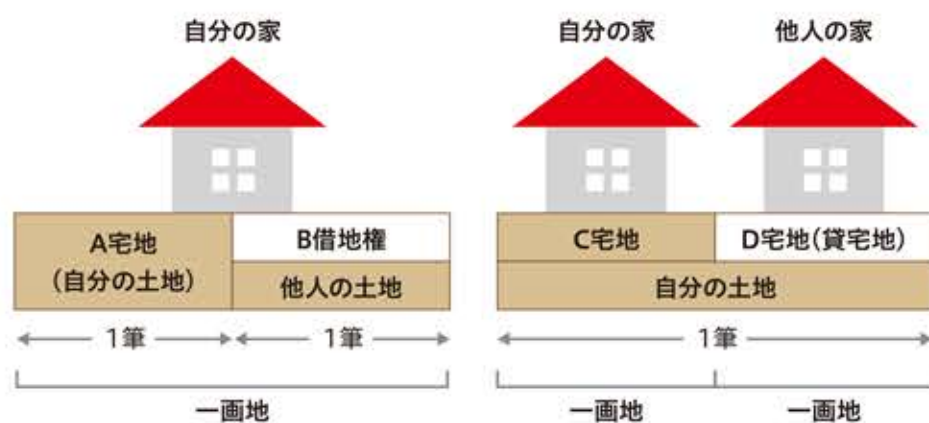


中畑におまかせ下さい!

よく知られているとおり、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、相続開始日時点の土地の状況により地目が判断されます。評価は、地番ひとつづつ(1筆ごと)ではなく、利用状況に応じて一画地ごとに行います。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(例えば、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なります。例えば、配偶者が取得した路線価のついた道路に面した自宅(土地Bとする)への道を塞ぐようにして、横長に息子さんが土地(土地Aとする)を取得したとします。

このような分割を行うと、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、事前にぐちゃぐちゃ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。

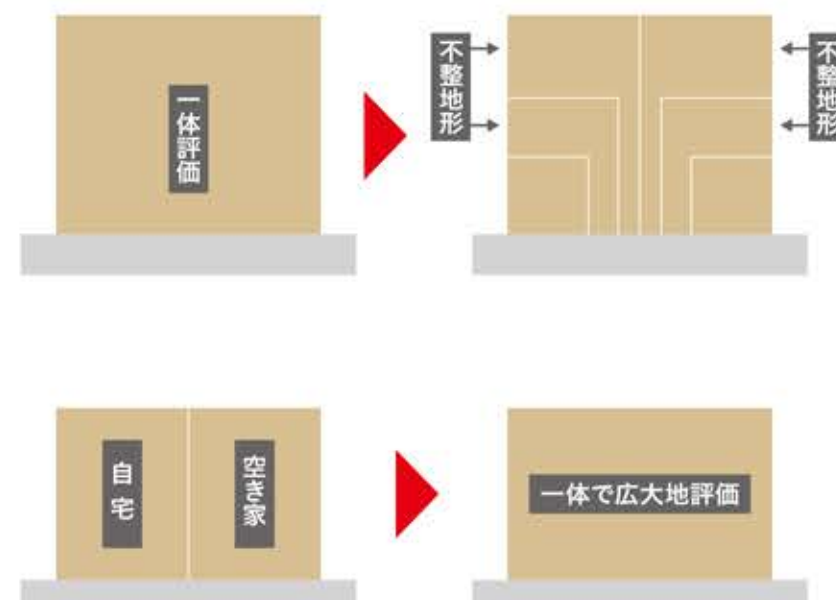
それを許さないために、この不合理分割の規定があるわけです。家族間なので実際の通行には問題はないとしても、このような状態を意図的に作り出した場合には、課税の公平性から、無道路地による減額は認められません。土地の評価にあたって、謄本や公図を鵜呑みにしてはいけません。繰り返すようですが、あくまでも、利用実態に応じて一画地です。



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つ目は、広い一団の土地に貸宅地が何個もある土地です。

期限内申告では1単位の「貸宅地」として、一体で評価していました。本来であれば、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、不整形補正がかなり出て、大幅な評価減となりました。2つ目は、逆に一体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^{*}」を適用したことで評価額が引き下げられることとなりました。

^{*}広大地評価...その地域における標準的な宅地の地積に比して著しく地積が広大な宅地で、開発を行なう場合に道路や公園などの公共的施設用地の負担が必要と認められる土地のことを言います。つまり、広めの土地を開発するには道路や公園を設けなければならない、その分の土地は活用できないため、土地の評価を減額できるという評価方法です。

相続・贈与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、誤った考え方は危険です。実務や提案の現場においては、思い込みを廃した慎重な姿勢が不可欠である、と言えるでしょう。

営業職
必見!

営業職に
大いに役立つ!

100切り! ゴルフ予備校

ゴルフスクールでは教えてくれない100切りマニュアル

第47時限

スコアアップのためのコースメンタル調整

こんにちは大崎です。

スコアアップのために、たくさんの練習を皆さんされていると思います。

いざコースで練習の成果を出そうと思ってもラウンド終了後にスコアアップという形にはなかなか表れにくいものです。

感じている方も多いと思いますが、**ゴルフスコアはメンタルの占める割合が大変多い**です。約5時間の長いラウンドでメンタルの調整不足により簡単にスコアを落としてしまいがちです。ショット練習に多くの時間を費やしても、ラウンドでのメンタル調整ができないと、スコアアップは容易ではありません。スコアアップのためには、メンタルの崩れによる大たたきをいかに少なくするかです。そのための日頃のラウンド中に、**コース上での考え方の基準を変更することでかなりメンタルの安定を図ることが**できます。

それは、ラウンド中各ショットの成功と失敗の考え方です。

ラウンド中に、コース上での**ショットの失敗がメンタルの低下を招く**ものです。

基本的には、ショットの失敗を少なくするために、日頃練習するということにもなります。しかしながら、約5時間、ショット数が100前後になるとかなり上手な方でも70回強のショットを、普通に成功させ続けることは不可能といえるでしょう。しかし考え方を変えることで、かなり成功率を上げることができ、メンタルの低下を防ぐことができます。

メンタル維持のための基本的な考え方は、ゴルフコース上では、**ラウンド中のプレーにおいて、失敗以外は全て成功**と考えます。一般的には成功の考え方の範囲が狭く、成功以外を失敗と考えがちです。そして失敗とは、絶対に犯したくないミスに限定することです。



絶対に犯したくないミス とは、

- 1 50センチ以下のパットを安易に打ってははずさない。
- 2 ガードバンカーから2回連続で打たない。
- 3 ウエッジショットやウッドショットで距離が足らず、池に入れてしまう事を避ける。
- 4 全く同じ状況から2度以上続けてOBをしない。



そして失敗をしないための対策 は、

- 1 日頃の練習をしっかりと行う。短いパットでもルーティンをしっかりと行う。
- 2 まずはガードバンカーに入れないための、ショットでのターゲティング。
ガードバンカーから確実に出すための方向を考える。(安易にピン方向を狙わない。場合によっては後ろに出す。)かなりオーバーに打ってしまった場合でも、カバーできるようにグリーン反対側のバンカーがない方向を狙う。
- 3 ウエッジを使用しないで9番アイアンを使用する。
- 4 多少曲げても大丈夫なら大き目の番手を持つ。素直にレイアップ(刻む)。
- 5 使用クラブを変える。狙う場所を変える。ティーグラウンドならティーアップの場所を多少なりとも移動する。

このように絶対に犯したくないミスを限りなく減らす対策をしましょう。そして、**犯したくないミス以外は全て成功**だと考えるようにします。

スコアアップあなたなら絶対出来ます
失敗以外は全て成功です!



町田モダンゴルフ リアルレッスン

講師:大崎 聡 (おおさき あきら)

ご相談お申込みは > **090-3105-7246**

サイトではお役立ちレッスンをご紹介します。



ameblo.jp/hoshitakato/

100切りゴルフ予備校 検索

合理的な練習方法こそが、ダントツのスコアのコツです。

ゴルフのお悩み、私が解決します!