

地主・経営者のための
情報マガジン

11
November

Agri Times

あぐりタイムズ / 2017 vol.148

固定資産税の 仕組みと節税方法



営業職に
大いに役立つ!

100切り!
ゴルフ予備校

相続で遺産分割が
長引いた場合の問題点

CM
絶賛
放送中!

ラ・ラ・ラ
ランドマ〜ク♪

テレビCM

「時事放談」枠

ラジオCM

FMヨコハマ



固定資産税の 仕組みと 節税方法

今回は西内が
お伝えします!



1 | 固定資産税の納税義務者

固定資産税とは、固定資産の価値に着眼して課せられる税金です。原則として「固定資産課税台帳」に登録された所有者に課税されることになっています。土地は「土地の登記事項証明書」または「土地補充課税台帳」、家屋は「建物の登記事項証明書」または「家屋補充課税台帳」、償却資産については「償却資産課税台帳」に登録されている人を所有者とします。そして、登記簿上、その年の1月1日の所有者とされる人に固定資産税が課税されます。(家屋の場合、1月1日に建築中で、課税できる状態になっているとはいえものについては課税されません。)固定資産税は、所有者に毎年課税され、市町村から送付される納税通知書に従って、原則として4月、7月、12月、翌年2月の4回に分けて納付します。(実際には、条例によって市町村ごとに独自に定められています。)なお、償却資産については毎年1月末までに申告書を提出する必要があります。

2 | 課税標準と税率

税額は次の算式により計算されます。ただし、都市計画法による都市計画区域のうち、原則として市街化区域内に所在する土地や家屋に対しては、別に都市計画税が課税され、固定資産税と併せて納付することになっています。

$$\begin{array}{l} \text{課税標準} \\ \text{(固定資産課税台帳の登録価格)} \end{array} \times 1.4\% \text{(標準税率)} = \text{固定資産税}$$

$$\begin{array}{l} \text{課税標準} \\ \text{(固定資産課税台帳の登録価格)} \end{array} \times 0.3\% \text{(制限税率)} = \text{都市計画税}$$

課税標準の基礎となる価格(固定資産税評価額)は3年ごとに評価替えされます。なお、宅地の評価額については、地価公示価格の70%が目安となっています。なお、同一人において、その市区町村の区域内に持っている固定資産が以下の額に満たない場合、免税されます。

土地
30万円

家屋
20万円

償却資産
150万円

土地 土地は地目と地積に基づいて課税されます。地目は現況により判断され、田・畑・宅地・塩田・鉱泉地・池沼・山林・牧場・原野などに分類され、これらの分類に入らない土地を雑種地といいます。

家屋 住宅・店舗・工場・倉庫・その他の建物のことをいいます。例えば、地下駐車場、野球場の観客席、高架線下を利用して建設された倉庫・店舗等、農業用の温室なども課税対象とされます。

償却資産 土地および家屋以外の事業に使用することのできる資産のことで、減価償却費の計上を必要とする資産のうち、無形固定資産(水道加入金など)でない資産をいいます。具体的には、構築物、機械、装置、工具、器具、備品などです。

3 | 住宅用地軽減特例

住宅用地に対する固定資産税の軽減措置です。一戸あたり200㎡まで小規模住宅用地として、税額の軽減を受けることができます。計算式は次のとおりです。

① 住宅用地の面積のうち一戸あたり200㎡までの部分

$$\text{固定資産税評価額} \times \frac{1}{6} \times 1.4\% \text{(税率)} = \text{税額}$$

② 住宅用地の面積のうち一戸あたり200㎡を超える部分

$$\text{固定資産税評価額} \times \frac{1}{3} \times 1.4\% \text{(税率)} = \text{税額}$$

<節税の事例>

アパートの敷地と、そのアパートの入居者専用の駐車場とが隣接している場合には2筆の土地を合筆し1つにすることによって、駐車場にも住宅用地軽減特例を適用し、駐車場の固定資産税を節税することができます。例えば、10世帯入居しているアパートと、その入居者用の駐車場、それぞれ250㎡合わせて500㎡を所有していて、それぞれの固定資産税評価額が6,000万円の場合で考えてみましょう。

I. 対策前

アパートと駐車場が分筆されたままなので、それぞれを別に計算します。

■ アパートの敷地 (250㎡ < 2000㎡ (200㎡ × 10戸))

$$6,000\text{万円} \times \frac{1}{6} \times 1.4\% = 14\text{万円}$$

■ 駐車場の敷地 (軽減なし)

$$6,000\text{万円} \times 70\% \times 1.4\% = 58.8\text{万円}$$

したがって、現在の状態での固定資産税の合計額は72.8万円です。

※非住宅地の負担率

II. 対策後

合筆することによって、一緒に住宅用地として評価することができます。面積要件を満たす (500㎡ < 2000㎡ (200㎡ × 10戸)) ため税額が軽減されます。

$$1\text{億}2,000\text{万円} \times \frac{1}{6} \times 1.4\% = 28\text{万円}$$

したがって、対策後の固定資産税の額は28万円となり、対策前との差額は44.8万円になります。

(この駐車場がアパートの入居者専用のものであることが条件となります。)

※アパートに隣接する別筆の土地が、入居者専用駐車場でアパート敷地と段差等なく一団の土地と考えられる場合は、上記特例が適用できる場合があります。

このように、役所がほぼ一方的に税額を決めてしまう賦課課税方式の固定資産税にも節税する余地が隠れています。詳しくは、土地評価に精通した専門家にご相談下さい。

4 | 特定空家等

空家等対策の推進に関する特別措置法に基づく必要な措置の勧告の対象となった特定空家等に係る土地について、住宅用地に係る固定資産税及び都市計画税の課税標準の特例措置の対象から除外する措置を講じることになりました。つまり、空き家対策特別措置法に規定されている特定空家等に指定された場合はその土地に関する税制優遇が無くなるということです。特定空家等とは、「そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態」「著しく衛生上有害となるおそれのある状態」「適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態」「その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態」にある空き家をいいます。



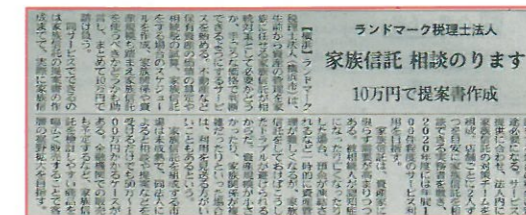
ランドマーク便り

メディア掲載情報

新聞
書籍

【日経MJ】

8月14日(月)日経MJ4面に「家族信託10万円で提案書作成」の記事が掲載されております。



【日本経済新聞】

8月5日(土)日本経済新聞・神奈川版朝刊20面に弊社新商品「家族信託診断10万円パック」の記事が掲載されております。



【日経ヴェリタス】

8月6日(日)発行号の日経ヴェリタス52、53面スマートライフ「税務調査気の抜けぬ夏～税務署と上手に付き合うには」でランドマーク税理士法人が取材協力しております。



これからも皆様のお悩みを解決すべく、社員一丸となって頑張ります！

暑気払いをしました！

8月10日、約150名の社員が横浜ベイシェラトンに集まり、暑気払いをしました！

相続で遺産分割が長引いた場合の問題点

今回は
国税OBの岡山が
お伝えします!



父が亡くなったため相続税の申告をしなければなりません。現在、遺産分割協議を進めている最中ですが、兄弟間でもめてしまい、遺産の分割が決定するまで時間がかかりそうです。この場合、相続税の申告をするにあたって何か問題はあるのでしょうか。

法律上いつまでに遺産分割を行わなければならない、という決まりはありませんが、相続税の申告期限(相続開始の翌日から10ヶ月以内)までに分割が確定しない場合は、(1)配偶者の税額軽減の特例、(2)小規模宅地等の評価減の特例、(3)農地の納税猶予の特例が受けられない、(4)相続税の物納ができない、(5)非上場株式等の納税猶予が適用できない、といったデメリットがあります。また、遺産分割が確定していない場合でも、相続税の申告は期限内に済ませなければなりません。



1 分割が確定しない場合のデメリット

相続税の申告期限内に遺産分割が決まらなかった場合、不利になる点は以下のとおりです。

1. 配偶者の税額軽減の特例が受けられない。

配偶者の税額軽減の特例とは、被相続人の配偶者が相続した財産については、法定相続分(または1億6,000万円のどちらか多い金額)以下である場合には配偶者に相続税がかからないという制度です。

2. 小規模宅地等の評価減の特例が受けられない。

小規模宅地等の評価減の特例とは、遺産のうち居住用や事業用に供されていた宅地等(適用要件あり)は以下の面積までその土地の相続税評価額を減額できる制度です。

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
被相続人等の事業の用に供された宅地等	貸付事業以外の事業用の宅地等	① 特定事業用宅地等に該当する宅地等	400㎡	80%
	貸付事業用の宅地等	② 特定同族会社事業用宅地等に該当する宅地等	400㎡	80%
		③ 貸付事業用宅地等に該当する宅地等	200㎡	50%
	一定の法人に貸し付けられ、その法人の貸付事業用の宅地等	④ 貸付事業用宅地等に該当する宅地等	200㎡	50%
	被相続人等の貸付事業用の宅地等	⑤ 貸付事業用宅地等に該当する宅地等	200㎡	50%
被相続人等の居住の用に供されていた宅地等		⑥ 特定居住用宅地等に該当する宅地等	330㎡	80%

(注) 特例の適用を選択する宅地等が次のいずれに該当するかに応じて、限度面積を判定します。

- 1) 特定事業用宅地等(①又は②)を選択する場合又は特定居住用宅地等(⑥)を選択する場合
(①+②) ≤ 400㎡であること。また、⑥ ≤ 330㎡であること。
(貸付事業用宅地等が無く、特定事業用宅地等と特定居住用宅地等の両方を選択する場合は、合計730㎡以下であること。)
- 2) 貸付事業用宅地等(③、④又は⑤)及びそれ以外の宅地等(①、②又は⑥)を選択する場合
(①+②) × 200/400 + ⑥ × 200/330 + (③+④+⑤) ≤ 200㎡であること。

3. 農地の納税猶予の特例の適用が受けられない。

農地の納税猶予の特例とは、農業を営んでいた被相続人から、農業の用に供されていた農地等を相続等により取得した農業相続人が、その農地等において引き続き農業を営む場合に、一定の要件の下に相続税額の納税を猶予するという制度です。

4. 相続税の物納ができない。

相続税では、税金を金銭で納付することが困難で、一定の相続財産(有価証券や不動産等)を金銭にかえて納める「物納」が認められています。

5. 非上場株式等の納税猶予が適用できない。

会社の後継者である相続人等が、相続等により、経済産業大臣の認定*を受ける非上場会社の株式等を先代経営者である被相続人から取得し、その会社を経営していく場合には、その相続人等が納付すべき相続税のうち、その非上場株式等(一定の部分に限ります。)に係る課税価格の80%に対応する相続税の納税が猶予されます。(※この認定は平成29年4月1日から都道府県知事が行います。)

ただし、次の場合は1と2の適用を避けて受けることができます。
当初の申告時には、その分割が行われていない財産について、これらの特例の適用を受けることはできませんが、相続税の申告書に「申告期限後3年以内の分割見込書」を添付して提出しておき、相続税の申告期限から3年以内に分割された場合には、特例の適用を受けることができます。この場合、分割が行われた日の翌日から4か月以内に「更正の請求」を行うことができます。なお、相続税の申告期限の翌日から3年を経過する日において相続等に関する訴えが提起されているなど一定のやむを得ない事情がある場合において、申告期限後3年を経過する日の翌日から2か月を経過する日までに、「遺産が未分割であることについてやむを得ない事由がある旨の承認申請書」を提出し、その申請につき所轄税務署長の承認を受けた場合には、判決の確定の日など一定の日の翌日から4か月以内に分割されたときに、これらの特例の適用を受けることができます。適用を受ける場合は、分割が行われた日の翌日から4か月以内までに「更正の請求」を行う必要があります。

※平成23年12月改正で、配偶者に対する相続税額の軽減の更正の請求について一定の場合に限り適用することとされていた「当初申告要件」を廃止し、事後的に更正の請求による適用を認めることとされました。但し税務調査が入り、税務署から指摘を受けてからは認められないこともあります。遺産が未分割の場合、上記のような制度の適用が受けられないため、相続税が割高となり、申告時に納付する税額が多額になってしまいます。申告期限内に遺産分割を決めてしまうのが一番ですが、相続した財産を申告期限後3年以内に売却した場合の「相続税の取得費加算の特例」制度もありますので、遅くとも申告期限後3年以内には遺産分割を決めるのが相続税法上有利といえます。

2 相続税の申告期限内に遺産の分割が決まらない場合の申告方法

相続税申告書の提出期限までに遺産の分割が決まらない場合は、民法で規定する相続分により、取得する財産と承継する債務の金額を計算し、申告をします。そして後日、分割協議が終わり次第、次のとおり申告することになります。

分割の決定により、1回目の申告時より税金が多い場合

「修正申告書」を提出し、追加の税額を納めます。

分割の決定により、1回目の申告時より税金が少ない場合

「更正の請求」をし、1回目に多く支払った税金を還付してもらいます。

相続税の申告期限までに遺産分割が決定していない場合、相続税法上様々なデメリットがあるだけでなく、精神的、経済的な負担も大きくなりますので、円滑な相続をするためにも遺言書を作成しておくといでしょう。



もちろん両手首はしっかりと固めておくことが必要です。初期動作の際、左肘で少し力を加えてあげることで、背筋を使ったテークバックの捻転がしやすくなります。

めた状態でボールミートをした方が方向性及び飛距離が安定します。そして脇締め用練習ボールがなくなると、セットアップ状態からテークバックをする初期動作の際、背筋で肩を回すテークバックの難しさが出てきます。

セットアップ時にしっかりと足を踏ん張りながら背筋で上半身をねじることにより、捻転力を使ったスイングが行えます。

初期動作は意外と難しく、腕(腕の反動)を使ってテークバックしやすいものです。物理学上静止している状態から物を動かすのは、パワーが必要になります。止まっている車を押すと、動き出すまでに力が必要なのご存知の方も多いですよね。そこで、足を固めて背筋を使う初期動作の一つイメージを加えます。左肘で脇を締めた状態で右に押すようにすると、左肩が回ります。

スコアアップあなたなら絶対出来ます！
ショットの要は肘の使い方のイメージにあります。

今年も10月に、ランドマーク税理士法人コンペが実施されることが決まりました。かなりの名門ゴルフ場にて行われます。私も昨年同様お手伝いに参加させていただきます。レッスン時間がとれるかはわかりませんが、質問などがありましたらお声がけいただけると嬉しいです。



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

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61時限

背筋を使ったテークバックのコツ

こんにちは。ゴルフレッスン講師大崎です。ゴルフスイングにおいて脇を締めるという習慣を身につけるのは、なかなか難しいものです。前にお話した、練習器具を使用した脇を締めるドリルはかなり効果が高いです。



脇を締める感じを理解したら次に、もう一つイメージを追加するとクラブが走りやすくなります。ボールを使用したドリルの場合、脇はかなり強めに締める必要があると思います。この感じはアプローチなどのヘッドスピードを必要としない場合にはすごく良いのですが、フルショット

の場合、逆にヘッドスピードが上がりにくくなるということにもなります。そこで、フルショットの場合は、セットアップ時に紙を一枚脇に挟むイメージを付け加えてみましょう。



ほんの少しだけ脇を締める感を緩くすることで、ヘッドスピードが上がりやすくなります。もちろん脇を締める際は肘周りの筋肉を使ってください。逆に言えばヘッドスピードを必要としないアプローチショットの場合は、しっかりと脇を締

営業職
必見!

合理的な練習方法こそが、ダントツのスコアのコツです。