

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 / 2020 vol.184

~1,610万円の相続対策も!~
**住宅取得等資金の
贈与税の新・非課税制度**



営業職に役立つ!

ゴルフの
心髄

相続税の税務調査
慌てないために押さえておくべき
基礎知識

ラ・ラ・ラ
ランドマーク♪



CM
絶賛
放送中!

～1,610万円の相続対策も!～ 住宅取得等資金の贈与税の 新・非課税制度

今回は南が
お伝えします!



令和元年10月施行の消費税改正に伴う景気刺激対策として、「住宅取得等資金の贈与税の非課税措置」について、その適用期限を令和3年12月31日まで延長したうえで内容も拡充されました。例えば令和3年3月31日までに住宅用家屋の取得等に係る契約を締結して、直系尊属からの資金援助を受けた場合、省エネ住宅等の1,500万円までの非課税の枠と、さらに暦年贈与の基礎控除額110万円をプラスすることにより、合計1,610万円まで贈与税がかからないこととなっています。非課税限度額は逡減していきますので、時機を見ながら相続対策の一つとしてご検討されるのも良いでしょう。

メリット◎

- ① 将来相続が発生したときもこの非課税適用金額は、相続税の課税対象となりませんので、相続対策としての効果は大きいです。
- ② 平成27年1月から開始されたこの贈与税の「新・非課税制度」につき、平成31年3月31日までの間に契約を締結し、下表の非課税限度額の適用を受けた方も、再度「消費税率10%」の場合（下表イ）の非課税限度額の適用を受けることが可能です。
※ 平成26年以前の年分において、住宅取得等資金の贈与税についての、「旧・非課税制度」の適用を受けている場合は、①の「新・非課税制度」の適用を受けることはできません。

注意点△

この特例による受贈者は住宅を所有することになるので、親と別棟の住宅を建てた場合は、将来、直系尊属等の相続が開始した時に「居住用の小規模宅地等の特例」（あぐり9月号参照）の適用が受けられなくなります（参照）。どちらの適用が良いかを検討したり、住宅を将来相続させる予定ではない方を対象に検討してみたりなどの良い機会かもしれません。

1 新・非課税制度の概要

父母や祖父母など直系尊属からの贈与により、自己の居住の用に供する住宅用の家屋の新築若しくは取得又は増改築等（その取得等とともにその敷地の用に供される土地等の取得を含みます。）の対価に充てるための金銭を取得した場合において、一定の要件を満たすときは、非課税限度額までの金額について、贈与税が非課税となります。

受贈者ごとの非課税限度額

イ. 住宅用家屋の取得等に係る消費税等の税率が10%である場合

住宅用家屋の取得等に係る契約の締結日	省エネ住宅等質の高い住宅	左記以外の住宅
平成31年4月1日～令和2年3月31日	3,000万円	2,500万円
令和2年4月1日～令和3年3月31日	1,500万円	1,000万円
令和3年4月1日～令和3年12月31日	1,200万円	700万円

ロ. 上記イ以外の場合（税率8%適用の場合や個人間売買等の場合）

住宅用家屋の取得等に係る契約の締結日	省エネ住宅等質の高い住宅	左記以外の住宅
平成27年1月1日～平成27年12月31日	1,500万円	1,000万円
平成28年1月1日～令和2年3月31日	1,200万円	700万円
令和2年4月1日～令和3年3月31日	1,000万円	500万円
令和3年4月1日～令和3年12月31日	800万円	300万円

■住宅取得等資金贈与の非課税制度の概要



2 主な要件

ポイント1 受贈者の要件

- 1 贈与時に、日本に住所を有し、贈与者の直系卑属（子・孫・ひ孫）であること
*配偶者の父母（祖父母）からの贈与については適用することはできません。
- 2 贈与年の1月1日において20歳以上であり、その年の合計所得金額が2,000万円以下であること
- 3 贈与年の翌年3月15日までに、住宅取得等資金の全額を充てて住宅等の引渡を受け、かつ、同日までにその家屋に居住すること又はその見込みであること
*翌年年末までにその家屋に居住していないときは、適用不可で修正申告が必要になります。

ポイント2 家屋の要件

1 新築、増改築ともに50㎡以上240㎡以下(東日本大震災の被災者の場合には床面積の上限はありません。)の床面積であること、その面積の2分の1以上が居住するスペースとして使用されていること

2 増改築等をする場合は、工事に要した費用の額が100万円以上であること

*適用対象の範囲に、一定の省エネ改修工事、バリアフリー改修工事及び給排水管又は雨水の侵入を防止する部分に係る工事も含まれます。

ポイント3 質の高い住宅の基準

非課税枠500万円加算の対象となる「質の高い住宅」とは、省エネ住宅等・耐震住宅・高齢者等配慮住宅のいずれかの基準に適合する住宅であることにつき、一定の書類により証明がされたものをいいます。

ポイント4 必要書類を添えて期限内申告が必要

この特例は、(たとえ贈与税額がゼロになった場合も必ず、)贈与を受けた年の翌年2月1日から3月15日までの間に一定の書類を添付して贈与税の申告をした場合に限り適用を受けることができます。

留意事項

- 1 贈与を受けた人、一人につき1,500万円(※消費税等の税率10%、省エネ住宅等の場合)が非課税となります。祖父と父から1,500万円ずつ、計3,000万円受け取ったとしても、非課税の対象になるのは1,500万円だけです。
- 2 金銭の贈与を受けた場合に限られますので、不動産の贈与についてはこの非課税制度の対象となりません。住宅ローンの返済後の贈与に関しては、「住宅取得の対価」としての贈与とは認められないため適用できません。
- 3 既に新・非課税制度の適用を受けて贈与税が非課税となった金額がある場合は、その金額を控除した残額が、今年分の非課税限度額となります(上記 **メリット** ①、② 等、一定の場合を除く)。

3 小規模宅地等の相続税の特例との関連

将来の直系尊属等の相続開始時に、被相続人の配偶者、同居の親族、その他一定の親族が、被相続人等の居住用宅地を相続により取得した場合、330㎡までの宅地が80%評価減される特例(「小規模宅地等の特例」要件あり。)があります。子が **1** の資金贈与を受け親所有の土地に住宅を建て、その宅地を相続するケースで考えてみます。被相続人との二世帯住宅(区分所有でない)であれば同居親族となり特例は適用が可能ですが、別棟の場合は被相続人と別居かつ居宅所有者となり特例の適用は不可となります。

4 相続時精算課税制度との併用は慎重に(P2の図を参照)

1 の非課税枠を超える贈与分について、基礎控除110万円の選択ではなくて、相続時精算課税を選択して、併用することも出来ますが、相続時精算課税制度については、メリット・デメリットがあり、納税者にとって必ずしも有利となるとは限りません。

◎特例の利用を考える場合は、専門家に相談するなど、十分な検討を行うことが必要です。

ランドマーク便り メディア掲載情報



【日本経済新聞】

7月28日(火)発行の日本経済新聞36面「コロナで相続考えたJ2割」にランドマーク税理士法人の調査結果、弊社代表税理士清田のコメントが掲載されています。



【日本経済新聞】

7月30日(木)日本経済新聞朝刊16面「事業承継税制プロフェッショナル税理士30選」にランドマーク税理士法人が掲載されています。

10月セミナー・税務無料相談会のご案内

セミナー

10月 | 遺言書作成における留意点

10月20日(火) 丸の内会場

14:00~15:00 TEL:03-6269-9996

税務無料相談会

10月14日(火) みなとみらい会場

14:00~16:00 TEL:045-263-9730

10月14日(火) 湘南台会場

14:00~16:00 TEL:0466-86-7025

10月14日(火) 川崎会場

14:00~16:00 TEL:044-589-4110

10月15日(水) 新宿会場

14:00~16:00 TEL:03-6709-8135

10月15日(水) 池袋会場

14:00~16:00 TEL:03-5904-8730

10月15日(水) 朝霞台会場

14:00~16:00 TEL:048-424-5691

10月15日(水) 町田会場

14:00~16:00 TEL:042-720-4300

10月15日(水) 横浜会場

14:00~16:00 TEL:045-755-3085

こちらからお申込み受付中! ▶ <https://www.landmark-tax.com/seminar/>

清田のひとりごと



代表社員 清田幸弘

食欲の秋になりました。なぜかこの時期はスパイシーなカレーが食べたくります。インド人の友人とインド料理を食べに行ったときのこと。友人は当然のように手づかみで料理を食べていました。手にカレーがつくし、ご飯はぼろぼろ落ちるし、長年箸文化に親しんできた身としては、なぜ手で食べるのか聞いてみました。彼によれば手には5本の指があり、関節を使って自由自在に食事ができる。こんな

便利なものはない。逆になぜ箸を使うのか、なぜフォークを使うのか、質問されてしまいました。箸(2本)やフォーク(たいてい3つ又か4つ又になっている)を使う民族の気が知れないといっていました。そういわれればそんな気もしますが…。ちなみに、彼は日本でインド人の女性と結婚し子供も二人います。お子さんは二人とも本格的なインドカレーは食べず、「カレーの・・・さま」が好物で、スプーンで食べているそうです。

相続税の税務調査

慌てないために押さえておくべき 基礎知識

今回は国税OBの
吉見がお伝えします!



相続税の申告について調査が来ることもあったと聞きました。
調査ではどのようなことを行い、何を聞かれるのでしょうか?

相続税の申告書を提出して一番心配なのは税務調査です。
以前は税務調査が来るのは「相続税申告件数4件のうち1件」と言われていま
したが、平成27年の相続税法の大幅改正以降、割合は減少傾向で、平成30
年度では「ほぼ9件に1件の割合」となっています。
多くの預貯金が頻繁に動いている場合や、争いがあったときは調査の対象と
して選定される場合が多いようです。以下、相続税の税務調査について簡単
に説明します。



解説

1 税務調査とは

税務調査には**任意調査**と**強制調査**とがあり、任意調査に法的な拘束力はなく、現状調査や帳簿の調査が
行われます。一方、強制調査には法的な拘束力があり、臨検、捜査、差し押さえ等がなされます。税務調査の
ほとんどは、前者の任意調査です。

2 一般的な税務調査の流れ

税理士法に定められている書面添付制度に基づく書面が申告書に添付されている場合には、納税者に税務
調査の事前通知が行われる前に、税務代理権限証書を提出している税理士に対して添付された書面の記載
事項に関する**意見陳述の機会**が与えられます。

その後、税務調査という事になれば、原則として、納税者に対し**調査の開始日時・開始場所・調査対象税目・
調査対象期間**などが通知されます。その際、税務代理を委任された税理士に対しても同様に通知されます。

税務調査の当日は朝10時から調査が始まり午後5時位までかかりますが、午前中に終了ということも
あります。調査は2名の税務署職員が相続人の家に訪れ、午前中は**聞き取り調査**、午後は**通帳・権利書
等重要書類の確認**を行うという流れが多いです。相続税の税務調査で質問される項目はおおむね
決まっています。

税務調査の一日の流れ(通例)

午前 聞き取り調査

午前中の聞き取り調査ではまず、被相続人の仕事、趣味、性格、入院歴、病気
の状況、亡くなる前の判断能力、財産(主に預貯金)の管理者は誰だったのか、
医療費はどこから出していたか、生活費はどのように捻出していたか、などの
質問により「亡くなった方の財産が生前の収入に対して適正な額か」、「贈与
税の申告もなく家族の名義になった財産はないか」が確認されます。

午後 現物調査

午後の現物調査では、被相続人が生前に財産(預貯金通帳、権利書等)を
保管していた場所を確認します。今回が二次相続の場合^{※1}には、一次相続で
名義の書き換えをしているかどうか(「一次相続の時にその配偶者が相続
したもの」が漏れていないかどうかの確認)を一次相続の際の相続税申告書
と突き合わせ、特に預貯金について調べます。さらに被相続人からの贈与に
ついての確認(金額・時期・申告の有無)、贈与後の通帳・証書の保管者、手持
ち現金の状況を確認します。また、家に保管してある全ての印章の印影を
とり(各印章の使用の確認)、通帳について家族全員分の金融機関・
番号・残高・取引内容を確認します。その他、**縄延び^{※2}**を調べるため土地の
測量図が家に残っていないかなどを確認し、**現地を見に行くこともあります。**

※1 一次相続とは、両親のどちらか片方が亡くなられて、配偶者と子供等が相続人になる相続
をいいます。二次相続とは、「一次相続で相続人となった配偶者」が後日亡くなられた際の
相続をいいます。

※2 縄延びとは、登記簿上の土地面積より実測面積が大きいことをいいます。

3 税務調査で注目される預貯金の流れ

相続税の税務調査で一番問題になるのは**預貯金の取引内容**です。特に名義貯金の関係は詳しく調べられ
ます。名義貯金というのは、亡くなった方の預貯金が、贈与の手続きを経ずに他の家族の名義になってい
るものです。税理士によっては、申告書作成時に被相続人の過去何年間かの預貯金の流れも確認します。
特に大きい出金に関しては、どこへいったのか、亡くなった日現在でほかの家族の名義になっていないか等
をよく調べます。税務署に相続税の申告書が提出されると、税務署の担当官が関係のありそうな全ての
金融機関に、相続が発生した日現在の被相続人、相続人、家族の預貯金の残高と過去何年間かの預貯金
の取引明細の問い合わせをします。

◎税務調査を終えて後日、税務署・納税者・税理士との間で問題点の調整後、税金を納める場合には修正
申告書を提出します。また、戻る部分があれば、税務署が職権で還付の手続きを行うことになります。

**税務調査は預貯金の流れが最重要ポイントです。
被相続人の生前の入出金についてしっかり把握し、
贈与の申告等の漏れがないか再度確認することが大切です。**



営業職
必見!

ゴルフの 心 髓



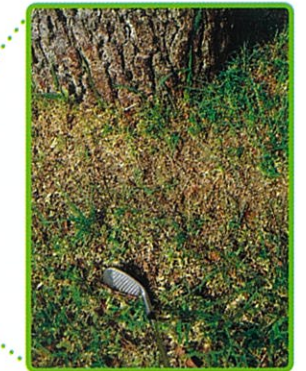
第26時限

～テクニカルショット編～
“大丈夫です。打てますよ。Part II”

前回とてつもなくアンラッキーな場面でのテクニカルショットをご紹介致しました。
今回はさらに絶望的な場面で通常の発想ではアンプレアブルの処置しか
考えられない状況での脱出方法をご紹介します。



①のような状況です。
アドレスもとれず、真正面に木がある為、
テークバックも出来ず、
まともに振ることも出来ません。
そこで前回同様背面打法ではありません。
以下のように構えて打ってみて下さい。



まとめ

3方向から(234、567 及び 8910)の写真で
表してみましたがいかがでしょうか？
グリーン方向に背を向け、クラブフェースをグリーン方向に合わせてから
両手でグリップをし目いっぱい短く握ります。
クラブヘッドを木に沿って垂直に手首のコックを使い、
もちつきの要領でボールに振り下ろします。アドレスの左サイドぎりぎりに
ボールが飛び出すので(右打ちの場合)自打球にならないように気を付けて下さい。
(ボールをまたいで、股の間から打つのはルール違反です。)



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53歳 横浜市出身
日本プロゴルフ協会 ティーチングプロA級