

地主・経営者のための
情報マガジン

4

April

Agri Times

あぐりタイムズ / 2021 vol.189

令和3年度 税制改正大綱【所得税・法人税編】

～住宅ローン控除・
給与等の引き上げに係る税額控除～



営業職に役立つ!

ゴルフの
心髄

青森県弘前市 弘前公園

“JNN NEWS”
“FMヨコハマ”で
CM放送中

～相続税申告における土地評価～
評価単位で大きな差が出ます!



ラ・ラ・ラ
ランドマーク♪

令和3年度 税制改正大綱【所得税・法人税編】

～住宅ローン控除・給与等の引き上げに係る税額控除～

今回は田中がお伝えします!



経済再生、中小企業の支援等を基本的考え方に据えた税制改正大綱が昨年末発表されました。今号では所得税と法人税の主な項目を見てまいりましょう。

【所得税】

1 住宅ローン控除の特例の拡充

①住宅ローン控除は原則10年間の特例ですが、消費税率10%が適用される住宅取得等については控除期間を3年間延長する特例が設けられ、現行では令和元年10月1日から令和2年12月31日までの間に自己の居住の用に供した場合が適用対象ですが、令和3年1月1日から令和4年12月31日までに居住の用に供した場合にまで適用できることとなります。

②住宅ローン控除は住宅の床面積が50㎡以上であることが元々の要件ですが、上記①の特例は40㎡以上50㎡未満である場合にも適用できることとなります(ただし、その場合、その個人の13年間の控除期間のうち合計所得金額が1,000万円を超える年については適用されないこととなります)。

控除期間延長のイメージ



2 セルフメディケーション税制の見直し・適用期限延長

医療費控除の特例(セルフメディケーション税制)について、対象となる特定一般用医薬品等をより効果的なものに重点化(所得税においては令和4年分以後の適用。住民税においては令和5年度以後の適用。)し、適用期限は5年延長され令和8年12月31日までとなります。

【手続きの簡素化】一定の健康診査や予防接種などの取り組みを行ったことを明らかにする書類の確定申告書への添付又は提示が必要でしたが、これが不要となります。但し、確定申告期限等から5年間はこの保存が求められます(令和3年分以後適用)。

3 退職所得課税の適正化

退職所得の金額は、原則として、次のように計算されます。

$$(\text{収入金額} - \text{退職所得控除額}) \times \frac{1}{2} (\text{※}) = \text{退職所得の金額}$$

(※)現行では、「役員等勤続年数が5年以下である者」がその役員等勤続年数に対応して受ける退職金については、上記計算式の $\frac{1}{2}$ を乗じないで計算した金額が退職所得の金額となっています。

【退職所得控除額】

勤続年数(端数切上)	退職所得控除額
20年以下	40万円×勤続年数(最低80万円)
20年超	800万円+70万円×(勤続年数-20年)

今回の改正では雇用の流動化等に配慮し、法人役員等以外の者(従業員等)であっても勤続年数が5年以下である場合、その年数に対応する退職金について、退職所得控除額を控除した残額のうち300万円を超える部分には、上記計算式の $\frac{1}{2}$ を乗じないで計算することとなります。

勤続年数	従業員(退職所得控除額を控除した残額で区分)		役員等
	300万円以下の部分	300万円超の部分	
5年以下	2分の1課税適用あり	2分の1課税適用なし	2分の1課税適用なし
5年超	2分の1課税適用あり	2分の1課税適用あり	2分の1課税適用あり

◇上記の改正は令和4年分以後適用され、住民税についても所要の措置が講じられます。

4 移転促進区域内にある農地等の譲渡

都市計画法等の改正を前提に、浸水被害防止区域(仮称)、地滑り防止区域、土砂災害特別警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域が追加された後の移転促進区域内にある農地等が集団移転促進事業計画に基づき地方公共団体に買い取られる場合、引き続き特定土地区画整理事業等のために土地等を譲渡した場合の2,000万円特別控除の対象となります(法人税も同様)。

5 特定の民間住宅地造成事業のために土地等を譲渡した場合の1,500万円特別控除

次の見直しを行った上、適用期限を3年間延長します(法人税も同様)。

- ①適用対象から開発許可を受けて行われる一団の宅地造成事業を除外します。
- ②適用対象となる土地区画整理事業として行われる一団の宅地造成事業について、その施行地区の全部が市街化区域に含まれる場合に限定します。

6 確定拠出年金制度についての税制上の措置

確定拠出年金法施行令の改正を前提に、確定拠出年金の拠出限度額(企業型・個人型)の見直しが行われた後も、現行の税制上の措置を適用することとします。

【法人税】

7 給与等の引き上げ及び設備投資を行った場合の法人税額控除(所得拡大促進税制)

<所得税も同様>

青色申告書を提出する法人が給与等の引上げを行った場合の税額控除制度について雇用環境の悪化に対応するため、新規雇用拡大・雇用者全体の給与等支給額・教育訓練支援に着目した形に見直し、2年延長となります。中小企業者等(資本金等の額が1億円以下の法人等をいう)と個人事業主は、下表の制度のうち、本制度と中小企業者等のみの制度とで選択でき、雇用者給与等支給額の1.5%以上の増加でこの特例が適用できます。

【給与等の引き上げ及び設備投資を行った場合の法人税額控除のまとめ】(中小企業者等のみの制度は括弧書き)

項目	現行	今回の改正案
適用要件	①雇用者給与等支給額が前期の同支給額よりも増加	同左
	②継続雇用者給与等支給額が前期比3%以上の増加(中小企業者等は1.5%以上の増加でよい)	②新規雇用者給与等支給額(*1)が前期比2%以上の増加(中小企業者等は雇用者給与等支給額が前期比1.5%以上の増加でよい。新規・継続を問わなくなった。)
	③当期国内設備投資額が当期減価償却費総額の95%以上(中小企業等は③の要件は不要)	③は要件から削除
税額控除割合	★1 雇用者給与等支給額の前期比増加額の15%	★2 控除対象新規雇用者給与等支給額(*2)の15%(中小企業者等は雇用者給与等支給額の前期比増加額の15%)
	【割増控除】教育訓練費の前年比増加割合が20%以上であれば、(★1)は20%となる(中小企業者等は継続雇用者給与等支給額が前期比2.5%以上増加し、教育訓練費が前期比10%以上増加等であれば、(★1)は25%となる)	【割増控除】同左(中小企業者等は雇用者給与等支給額が前期比2.5%以上増加し、教育訓練費が前期比10%以上増加等であれば、(★2)は25%となる)
上限	適用年度の法人税額の20%を税額控除額の上限とする	同左

*1 新規雇用者給与等支給額:国内で新たに雇用した雇用保険法の一般被保険者に対してその雇用日から1年以内に支給する給与等の支給額をいい、雇用調整助成金等は控除しないこととします。

*2 控除対象新規雇用者給与等支給額:国内で新たに雇用した者に対してその雇用日から1年以内に支給する給与等の支給額をいい、雇用者給与等支給額の前期比増加額を限度とします。

8 中小企業者等の法人税の軽減税率の適用期限延長

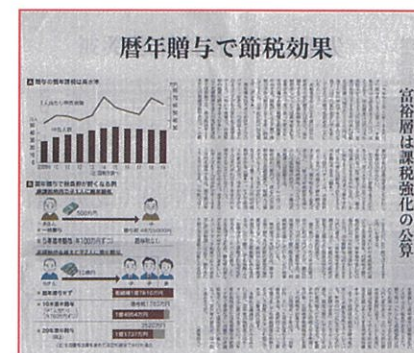
中小企業者等の年度所得800万円以下の部分に適用される法人税の軽減税率の特例(15%)の適用期限が2年間延長され令和5年3月31日までの間に開始する事業年度について適用となります。

【法人税の税率】

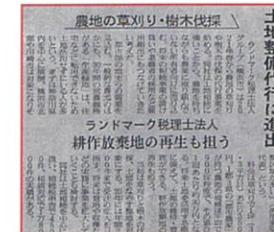
区分		平成30年4月1日以後開始の事業年度	令和5年4月1日以後開始の事業年度
中小法人、一般社団法人等及び人格のない社団等	年800万円以下の金額	15%	19%
	年800万円超の金額	23.2%	23.2%



ランドマーク便り
メディア掲載情報



【日本経済新聞】
1月23日(土)22面「暦年贈与で節税効果」に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】
1月9日(土)31面「土地整備代行に進出」にランドマーク税理士法人グループの土地整備代行について掲載されています。

税務無料相談会のご案内

「税務無料相談会」随時開催 ※要予約

相続税申告や生前の節税対策、不動産の活用など相続に関するご相談を専門の相談員が承ります。相続の不安を解消しましょう。

当日はより具体的なご提案をさせて頂くために、下記資料をお持ちください。

持ち物リスト

- 財産の概算額がわかるもの(メモ書きでも可)
- 固定資産税課税明細書
- 確定申告書

会場&開催日時

- 毎週火曜日 ▶ 東京丸の内事務所、町田駅前事務所
- 毎週水曜日 ▶ 新宿駅前事務所、横浜駅前事務所
- 毎週木曜日 ▶ 池袋駅前事務所、川崎駅前事務所

① 9:30~10:30 ② 13:00~14:00 ③ 16:00~17:00

清田のひとりごと



代表社員 清田幸弘

皆さま最近雑誌は買われていますか? 電子化した雑誌の読み放題サービス等を利用することが多いこと、次々と愛読紙が休刊し、購入することがめっきり減りました。

出版業界もこの電子化の流れに危機感を感じ、法人日本雑誌協会は2001年、雑誌作成上の留意事項にて雑誌の付録の大きさや材質の規制を大幅に緩和し、バッグや、アクセサリ、財布等様々な付録を付けることができるようになりました。近年は有名ブランドとのタイアップで「BEAMSのベルト」、「Orobiancoの財布」、「Jill Stuartのカバン」、

果ては高級化粧品「SK-IIの美容液」までと、従来の付録の概念を超える付録が付くこともあり、即完売することもあるそうですよ。

購入者からはうれしい付録付き雑誌ですが、雑誌自体がかさばることから、書店のディスプレイ問題、在庫問題や、運搬面でも運輸業界の人手不足等による値上がり等様々な問題点もあるそうです。

光があれば影もある、付録が豪華になる背景には様々な見えない苦労が含まれているんですね。

～相続税申告における土地評価～ 評価単位で大きな差が出ます！



相続税申告における土地評価の際は、土地をどのまとまりごとに評価するかで評価額が大きく変わってくると聞きました。土地の評価単位はどう定まっているのですか？



土地の評価は、利用状況に応じた一画地ごとに行います。一画地の判定を見誤ると、評価額に差が出てきますので、注意が必要です。

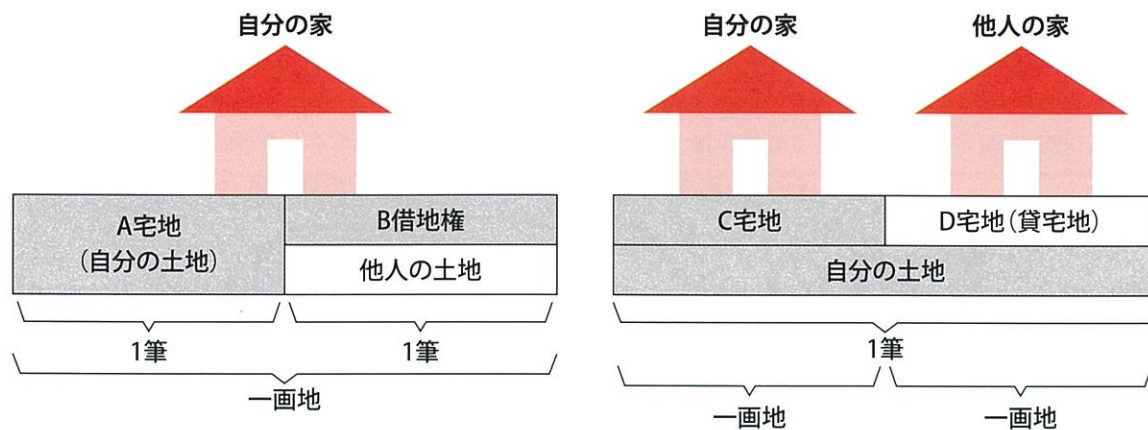
A

解説

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、地番一つずつ（1筆ごと）ではなく、利用状況に応じた一画地ごとに行いますので、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されることになります。

例えば、路線価がった道路に面した自宅（配偶者が取得）への道を塞ぐようにして、横長に息子さんが土地を取得したとします。このような分割を行うと、下図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A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、事前に好きなよう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事ができてしまいます。

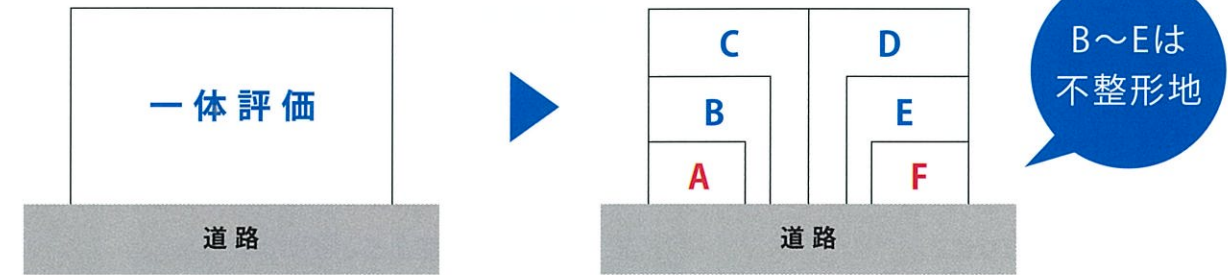
それを許さないために、この不合理分割の規定があるわけです。家族間なので実際の通行には問題はないとしても、このような状態を意図的に作り出した場合には、課税の公平性から、無道路地による減額は認められません。土地の評価にあたって、謄本や公図を鵜呑みにしてはいけません。あくまでも、利用実態に応じて一画地です。



(3) 土地の評価単位の取り方次第で税額が変わる

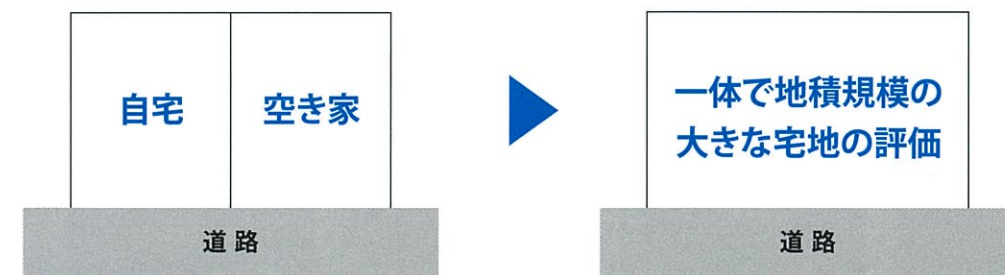
評価単位の取り方次第で、税額はガラリと変わってしまいます。対照的な実例を2つご紹介します。

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。



その方は期限内申告では1単位の「貸宅地」として、一体で評価して申告しました。本来であれば、A~Fの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、不整形補正が出て、大幅な評価減となりました。

2つ目は、逆に一体評価すること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「地積規模の大きな宅地の評価」(※)を適用したことでこの土地は評価額が引き下げられることとなりました。

(※) 地積規模の大きな宅地とは、三大都市圏においては500㎡以上の地積の宅地、三大都市圏以外の地域においては1,000㎡以上の地積の宅地で、市街化調整区域に所在する宅地等一定の宅地を除いたものをいいます。広めの土地を開発する場合には道路や公園等を設けねばならず、その分の土地は活用できないため評価を減額できる「地積規模の大きな宅地の評価」が平成30年1月1日以後の相続等から適用されています。平成29年12月31日以前に発生した相続等については、改正前の「広大地の評価」という方法により評価することになります。

相続税・贈与税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、思い込みを排した慎重な姿勢が不可欠である、と言えるでしょう。

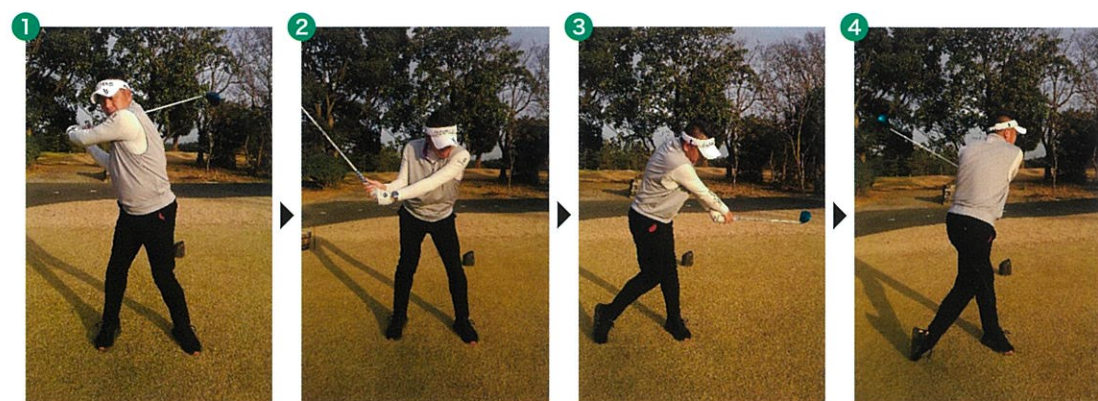
営業職
必見!

ゴルフの 心髄

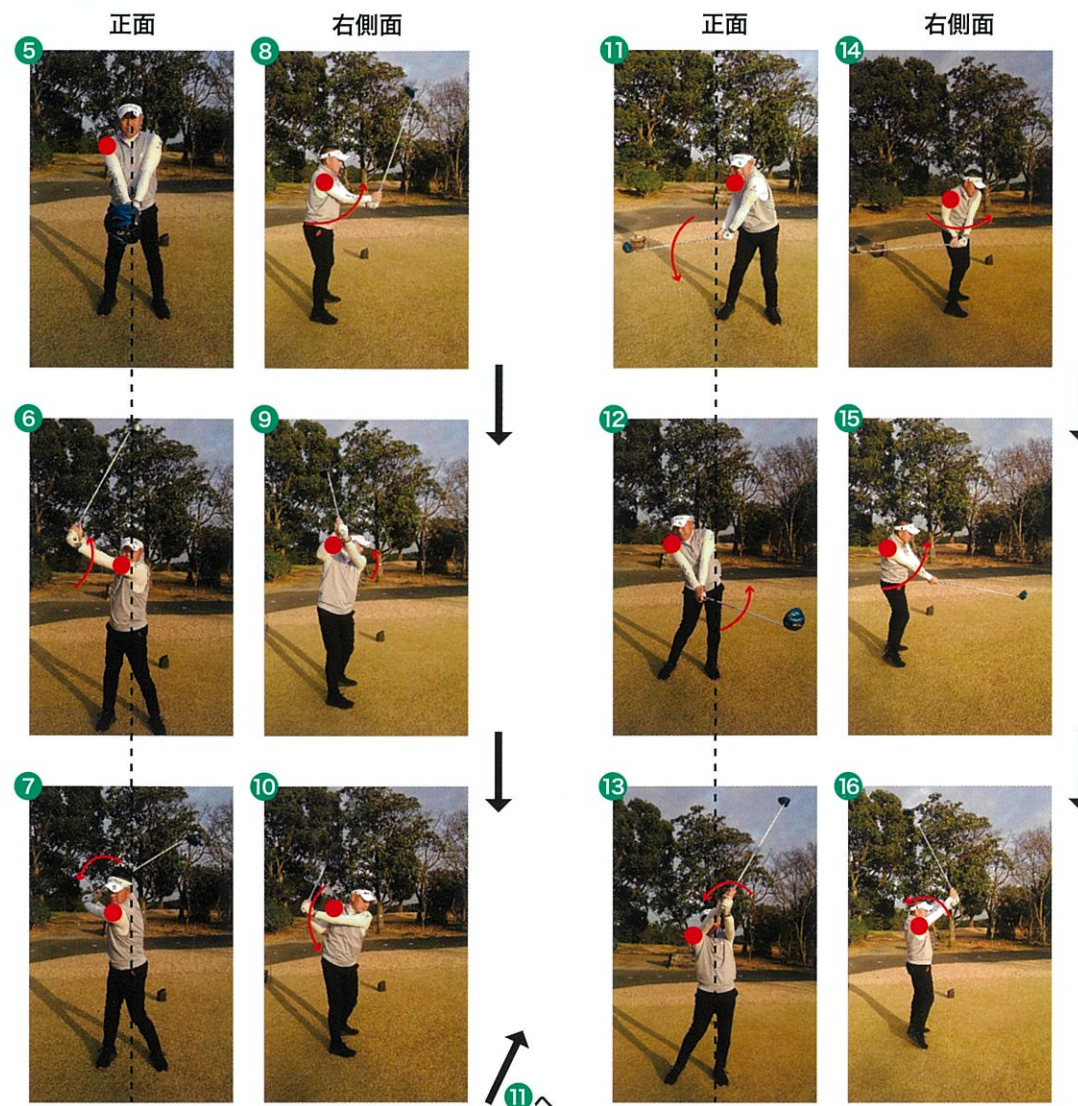


第31時限 右肩グルグル体操

久しぶりの練習や、ラウンドでボールにあたるのか?あたらぬのか?
不安のあまりに、とりあえずクラブヘッドをボールに合わせようとする事で
インパクト近辺で右腕、右肩がつっこんで来て、ボールは右や左へ～。
素振りでは、腰の回旋運動で上半身が動かされ、腕とクラブは軌道上を通っているのに、
ボールを前にした途端にそのスイングが出来ないものです。
右サイド(右腕・右肩)のつっこみクセをすぐになくすことは出来ませんが、
直前のショットで一時的でも改善できる簡単なドリルをご紹介します。



①～④のようにボールに合わせようとするあまり、
右サイドばかりがでしゃばってくるクセの強い“つっこみスイング”



右肩●を中心に、身体の右半身のみを使い、上→後ろ→下→上→後ろ→下～
とグルグルストレッチするように回旋させます。

このドリルは、右半身、右肩をつっこませない為のドリルでこのままではボールにあてることは出来ません。

この右肩グルグル体操を十分に回して右肩がつっこんでいかない感覚が残っているうちに
通常のスイングを行ってみてください。
スイング中にかなりボールの後方でのインパクトの感覚が出てきたら、
方向と飛距離が手に入ります。



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