

# AgriTimes

令和3年12月までの契約は非課税枠が据え置き  
**住宅取得・増改築等資金の贈与で  
1,610万円の相続対策も!**

営業職に役立つ!

ゴルフの  
心髄



“JNN NEWS”  
“FMヨコハマ”で  
CM放送中



**相続税の還付を  
一度検討してみましよう**

～広大地特例による還付請求は令和5年10月で終了～

ラ・ラ・ラ  
ランドマーク♪

# 令和3年12月までの契約は非課税枠が据え置き 住宅取得・増改築等資金の贈与で 1,610万円の相続対策も!

景気刺激対策として継続されている住宅取得等資金の贈与税の非課税措置について、新型コロナウイルス感染症への経済対応もあり非課税枠を縮小しないまま令和3年12月31日まで据え置くこととなり、面積要件も緩和されました。例えば**令和3年12月31日までに**、住宅用家屋の取得等に係る**契約を締結し**、かつ直系尊属から**資金贈与を受けた場合**、省エネ住宅等の1,500万円までの非課税の枠と暦年贈与の基礎控除額110万円の合計1,610万円まで贈与税がかかりません。これを時機として相続税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月から開始されているこの贈与税の「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右表②の非課税限度額の適用を受けた方も、再度「消費税率10%」の場合の非課税限度額(右表①)の適用を受けることが可能です。

(注) 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、親等と別棟の住宅を建てた場合、親等の相続が将来開始した時に居住用の小規模宅地等の特例の適用が受けられなくなります。(③参照) どちらの適用が有利なのか、また、住宅を相続させる予定ではない方への住宅資金贈与等を検討する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家屋の新築若しくは取得又は増改築等(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

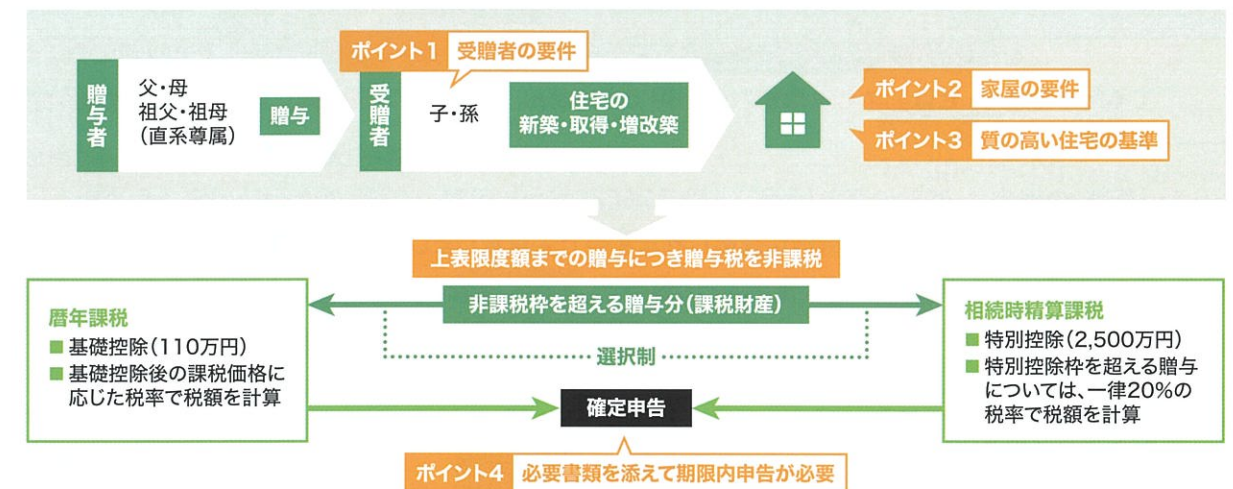
### ① 住宅用家屋の取得等に係る消費税率が10%である場合

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12月31日	1,500万円	1,000万円

### ② 上記①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12月31日	1,000万円	500万円

## 住宅取得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(住宅用家屋の床面積が40㎡以上50㎡未満の場合は1,000万円以下)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新築等をした住宅等の引渡しを受け(注) **注意点! ④**、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、増改築ともに登記簿上の床面積が40㎡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なし。)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できます。

#### 注意点！

- 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。**
- 3 住宅ローンを組み、**後日その返済に充てるために贈与を受けた場合は**「住宅取得等の対価に充てるための贈与」とは認められないため適用できません。住宅ローン**決済前に贈与することが必須**です。
- 4 「新築」の場合は、贈与の翌年(令和4年)3月15日において引渡しに間に合わない場合でも、棟上げ以後の状態にあればこの特例が認められますので注意致しましょう。「取得（建売住宅又は分譲マンション）」の場合は贈与の翌年3月15日までに引渡しを受けていることが必須要件です。
- 5 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（P1【メリット】②等の一定の場合は控除する必要はありません）。

## 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等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小規模宅地等の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、「歴年課税（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。

**この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

### 新聞



#### 【日本農業新聞】

6月16日(水)発行号「日本農業新聞」1面にランドマーク税理士法人 編・著の「令和三年度 都市農家・地主の税金ガイド」について掲載されています。



#### 【日本経済新聞】

6月19日(土)日本経済新聞 朝刊 22面「働く年金世代、税払い過ぎも」に弊社代表税理士清田のコメントが掲載されています。

## 9月 セミナー・税務無料相談会のご案内

### セミナー

#### 9月 不動産オーナーの相続税対策

9月15日 丸の内会場

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

### 税務無料相談会

9月15日 池袋会場

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

9月15日 横浜駅前会場

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

9月16日 朝霞台会場

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

9月15日 みなとみらい会場

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

9月15日 川崎会場

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

9月16日 町田会場

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

9月15日 新宿会場

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

9月15日 湘南台会場

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

9月16日 新横浜会場

14:00~16:00 TEL:045-350-5605

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

インターネットで何かを検索をしている時に、リンクが切れている、削除されているなどでページが表示されないことってありますよね。その際に表れるのが「404 Not Found」という画面。ネットサーフィンをする中で、このページを見ることはそう珍しいことでもないのに、いつからか「404」が目に入ると、瞬時にページが見られないと解釈してしまっていますが、そもそも「404」ってどんな意味なのでしょう。調べてみると、「404」というのは「ステータスコード」と言われるものの一つだそうです。ステータスコードは3桁の数字が割り当てられていて、100番台から500番台までが存在します。その中で、「エラー」については400番台と500

番台に分類されます。一番よく目にする400番台は、Webブラウザからのリクエストに誤りがある、レスポンスを返せなかったことを意味します。「404 Not Found」（指定したファイルが見つからない）以外で言うと「403 Forbidden」（指定したファイルはアクセスが禁止されている）も同じくらい目にしますよね。そんなこと昔から知っているよ!という人もいるかもしれませんが、Webに疎い私にとっては目から鱗な情報でした。因みに、昔は味気ないデザインが多かったエラーページですが、最近は手が込んでいて、各々サイトの個性が垣間見えます。ユニークだと、ページが表示されなくても訪問者の残念感、ストレスは多少軽減されますね。

# 相続税の還付を一度検討してみましょう

～広大地特例による還付請求は令和5年10月で終了～

今回は大坂がお伝えします!



一度払った相続税が戻ってくる制度があるそうですが、どんな時に利用できるのですか?いつまで可能なのでしょうか。

更正の請求という相続税が還付される制度があり、保障された納税者の権利として頻繁に行われています。申告書に記載した課税価格又は税額に誤りがあったことにより納付した税額が過大となった場合、原則として法定申告期限から5年以内に更正の請求をして税金の還付を受けることができます。以下詳しい事例をご説明いたします。

A

## 解説

### 1 相続税が還付される主な事由

相続税の還付を受けられる場合の主な理由は次の4点です。

- ① 土地の評価をもっと安くできた
- ② 特例を適用していなかった
- ③ 債務があるのに財産から引かれていなかった
- ④ 単純な計算ミスがあった

相続税とその計算基礎となる相続財産の評価、特に土地の評価額は、ご依頼の税理士のスキルで大きな差がつきます。②に例示する事項等に1つでも該当しそうだと思われる方は、申告期限から5年以内に相続税の専門家といえる税理士にセカンドオピニオンを依頼してみてもいいかもしれません。

### 2 評価に差が生じやすい土地をお持ちではないでしょうか?

土地の基本的な評価方法は下記の2種類があります。

- ① 路線価方式(路線価×地積)
- ② 倍率方式(固定資産税評価額×倍率)

この計算式による評価額はあくまで標準的な金額であり、土地の特殊事情を考慮したものではありません。つまり土地の形状や周囲の環境等を考慮することによって、土地評価を減額できる可能性があります。

#### 減額評価の可能性が大きい土地

- 近隣に比べて広めの土地
- 不整形地(形の良くない土地)
- 高低差のある土地
- 傾斜のある土地や一部崖になっている土地
- 道路や通路になっている土地
- 都市計画道路や区画整理の予定地
- 無道路地(少ししか道路に接していない土地)
- 市街地の山林
- 市街化調整区域の土地
- 空中に高圧線が通っている土地
- 騒音、悪臭等周囲の住環境が悪い(線路や踏切に接している)土地
- セットバックを必要とする(4m以下の道路に面している)土地
- 墓地に隣接している土地
- 庭内神しの敷地

この他にも土地の評価を減額できる要素はたくさんあります。

### 3 相続税が戻ってきた土地評価の事例

#### 事例(1) 近隣宅地比べて広めの土地

広大地評価の特例(平成29年12月31日以前に相続開始があった場合の特例)

広大地評価は戸建分譲の敷地として開発した場合、公共公益の場(道路など)が必要となる程の広さがある土地に適用できる特例ですが、平成29年12月31日以前の相続開始までで適用が終了となっています。この特例が適用できる場合、評価額は多くの場合大幅な減額となり、税額も大幅に減額されますが、適用判定が難しいため使われないまま当初申告をしている場合が少なくないようです。

提出済みの申告書をお預かりして調査したところ、2,000㎡もある自宅の敷地に対して広大地評価が使われておらず、他にも適用要件を満たせるかギリギリの敷地なども含めて計4か所の広大地評価が可能となり、更正の請求の結果、還付額は約1億5,000万円にもなった事例があります。



#### 広大地評価による更正の請求の期限

更正の請求には相続税申告期限から5年以内という期限があります。たとえば平成29年12月31日相続開始の場合は、令和5年10月31日が更正の請求の期限となります。還付額も大きくなりやすいので検討したい方はお急ぎください。

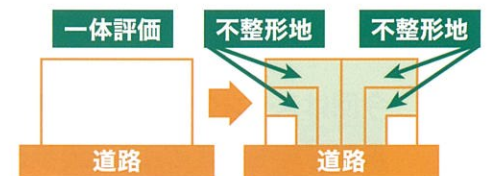
#### 事例(2) 市街地にある山林の評価

市街化区域内にある山林の評価方法は、原則として近隣の宅地の価額を基に評価額を算出する「宅地比準方式」によって行われます。しかし中には高低差急傾斜地などの関係で宅地化が困難で開発行為そのものが物理的に不可能なものも存在します。このような「宅地への転用が見込めない」山林の価額は近隣の純山林の価額に比準して評価することが認められています。自宅の裏山を見直し、約1億4,500万円の還付があった事例もあります。

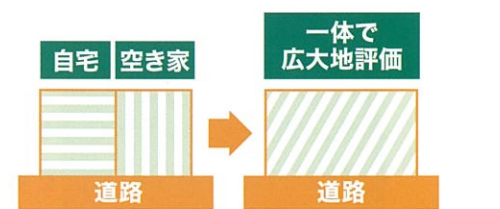
#### 事例(3) 土地の評価単位の取り方次第で税額が変わる

対照的な還付事例を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。契約ごと(借地人ごと)に評価単位を修正した結果、不整形地補正がかなり出て大幅な評価減となり、この事例の還付額は約2,200万円となりました。



2つ目は、逆に一体で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が、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」で評価し、さらに「広大地評価」を適用したことで評価額がかなり引き下げられ、その他市街地山林の見直しなどを行ってこの事例では約7,500万円の還付となっています。



### 4 更正の請求ができる他の事由

- 法定申告期限後5年を経過した日以後であっても、課税価格等の計算の基礎となった事実に関する訴えについての判決等によりその事実が異なることが確定した場合は、その確定した日から2か月以内に更正の請求が可能です。
- 申告書の提出期限後又は提出した後等に下記等の事由が生じて相続税額が過大となった場合は、その事由が生じたことを知った日から4ヶ月以内に更正の請求をすることができます。

- 未分割遺産が共同相続人等により、分割された(分割されたことにより、「配偶者の税額軽減」や「小規模宅地の評価減」等の特例を適用できることとなった事例を含む。)
- 親子関係認知、相続人の廃除等に関する裁判の確定等により相続人に異動が生じた
- 遺留分侵害額の請求に基づき、返還等すべき額が確定した
- 遺贈に係る遺言書が発見された

◎相続税の還付が受けられる事例が多いということをご存知の方はとても少ないのが現状です。お近くに納税でお悩みの方がいればぜひ一度、相続税申告の見直しを勧めてみてはいかがでしょうか。

営業職  
必見!

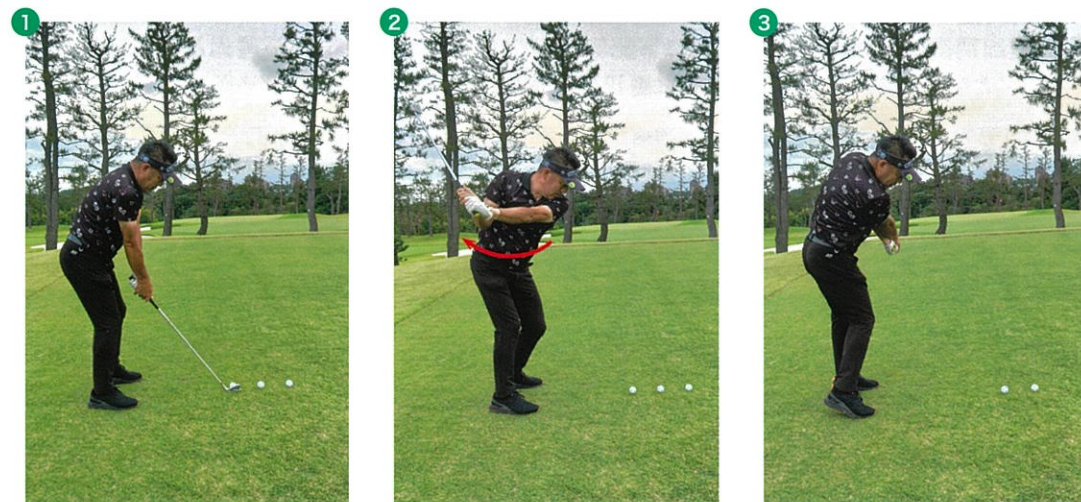
# ゴルフの 心髄



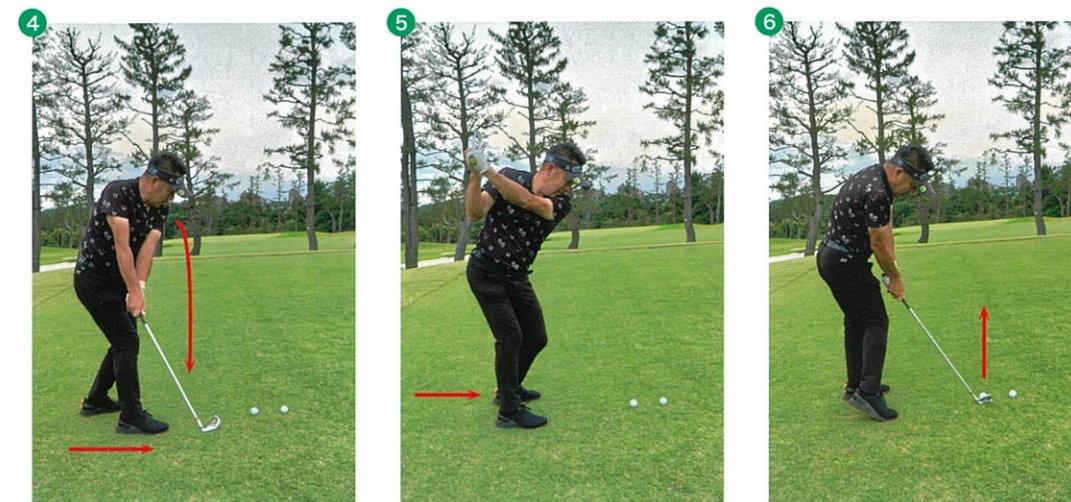
## 第36時限 歩きながら

今回はスイング中のバランスとテンポを一定に保つ為のドリルです。  
人間が何も考えることなく歩行をしている時、全身に力みがなくバランス良く、  
身体の上下動もなくスムーズに前進します。  
骨盤の回旋運動により左右の足が交互に前に出るバランスでその一定を保っています。  
今回のドリルはこのスムーズな歩行をしながら  
スイングを一定に保ちながら3歩進むうちに3発打ちます。  
使用クラブは7番アイアンです。

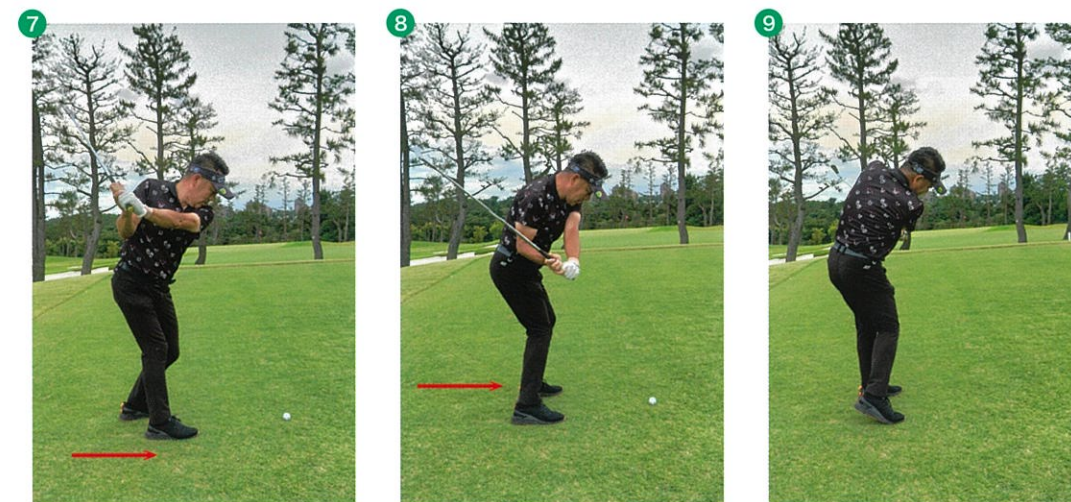
- ① ボールを3球15cm~20cmの間隔でセットします。
- ② 一発目は骨盤の回旋運動を意識してスイングします。
- ③ 振り幅はハーフスイング程度が良いでしょう。



- ④ 2発目はフォロースルーから、一気にテークバックまでもっていくのですが、フォロー  
スルーからもどす時に右足をボールの間隔分程、一步前に出し、それと同時に
- ⑤ 左足も飛球線と平行になるように前に出します。
- ⑥ 通常のトップオブスイングになっているので、2発目をスイングします。



- ⑦ ⑧ ⑨ フォロースルーからテークバックにもどす時、右足左足の順番で1歩前に出て3  
発目をスイングします。



前方へ歩きながら一度もスイングを止めることなく3球連続でスイングします。  
足腰や肩、腕に偏った力みがあると、スムーズに歩くことも難しくなります。  
全身の各関節に均等にゆるみを感じながら  
スムーズに3発スイングが完了出来るように練習してみてください!



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 横浜市出身  
日本プロゴルフ協会 ティーチングプロA級