

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 / 2022 vol.201

令和4年度税制改正大綱【所得税・法人税編】
住宅ローン控除は脱炭素化を手厚く！
賃金増加は最大40%を税額控除！



営業職に役立つ！

ゴルフの
心髄

弘前公園

**土地の評価単位で
相続税に大きな差**

～広大地評価による

還付請求最終期限は令和5年10月です～

“FMヨコハマ”で
CM放送中

ラ・ラ・ラ
ランドマーク♪



相模ならランドマーク 秋晴

令和4年度税制改正大綱【所得税・法人税編】

住宅ローン控除は 脱炭素化を手厚く！ 貸金増加は最大 40%を税額控除！



昨年末に令和4年度税制改正大綱が発表されましたので
要点を見て参りましょう。

所得税

【1】住宅借入金等を有する場合の所得税額の特別控除(住宅ローン控除)

消費税率引上げに伴う借入限度額の上乗せ措置は終了し、今後は低炭素住宅など住宅分野の脱炭素化を推進する上乗せ措置を講ずることとなりました。適用期限は令和7年12月31日まで**4年延長**され、控除率は現行1%から**0.7%に縮減**となり、適用対象者の所得要件は**2,000万円以下**(現行:3,000万円以下)に引き下げます。

【認定住宅等以外の住宅の場合】

居住年	借入限度額	控除率	控除期間
令和4年・令和5年	3,000万円	0.7%	13年
令和6年・令和7年	2,000万円		10年

(注) 中古住宅の取得又は住宅の増改築等における借入限度額は一律2,000万円、控除期間は一律10年となります。また、令和6年以降に建築確認を受ける住宅等のうち省エネ基準をみたさない一定のものは特別控除の対象から外れることとなります。

【認定住宅等の場合】

	居住年	借入限度額	控除率	控除期間
認定住宅 (認定長期優良住宅及び 認定低炭素住宅をいう)	令和4年・令和5年	5,000万円	0.7%	13年
	令和6年・令和7年	4,500万円		
ZEH水準省エネ住宅※	令和4年・令和5年	4,500万円		
	令和6年・令和7年	3,500万円		
省エネ基準適合住宅	令和4年・令和5年	4,000万円		
	令和6年・令和7年	3,000万円		

(注) 中古の認定住宅等の取得である場合における借入限度額は一律3,000万円と、控除期間は一律10年となります。

(※) ZEH(ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス)とは、高効率な設備システムの導入により大幅な省エネルギーを実現した上で、再生可能エネルギーを導入することにより、年間の一次エネルギー消費量の収支をゼロとすることを目指した住宅のことです。

【2】住宅ローン控除に係る確定申告手続き等の簡素化

- 令和5年1月1日以後に居住の用に供する家屋について、住宅ローン控除の適用を受けようとする個人は、住宅借入金等に係る一定の債権者(銀行等)に対して、住宅ローン控除申請書を提出しなければならないこととなりますが、確定申告の際には、当該借入金の年末残高証明書及び新築工事の請負契約書の写し等については添付が不要となります。ただし確定申告期限から5年間、税務署長に求められた場合は当該写し等の提示等を行わなければなりません。
 - 給与等の支払を受ける個人で、居住年の翌年から年末調整の際に住宅ローン控除の適用を受けようとするものは、当該借入金の年末残高証明書については、「給与所得者の住宅借入金等を有する場合の所得税額の特別控除申告書」へ添付することが不要となります。
- 上記(1)(2)は居住年が令和5年以後である者が、令和6年1月1日以後に行う確定申告及び年末調整について適用されます。

【3】認定住宅等の新築等をした場合の所得税額の特別控除

標準的な性能強化費用を対象とした当該特別控除の特例については、ZEH水準省エネ住宅を対象に加えた上で、適用期限を令和5年12月31日まで2年延長します。

対象住宅	居住年	控除対象限度額	控除率	最大控除限度額
認定住宅 ZEH水準省エネ住宅	令和4年・令和5年	650万円	10%	65万円

【4】各種特例の期限の延長

下記(1)~(4)の適用期限はいずれも令和5年12月31日まで2年延長となります。

(1) 既存住宅の耐震改修をした場合の所得税額の特別控除

標準的な工事費用の額に係る控除対象限度額及び控除率	工事完了年	控除対象限度額	控除率
	令和4年・令和5年	250万円	10%

(2) 既存住宅に係る特定の改修工事をした場合の所得税額の特別控除

居住年	対象工事	控除対象限度額	控除率
令和4年・5年	バリアフリー改修工事	200万円	10%
	省エネ改修工事	250万円(350万円)	
	三世帯同居改修工事	250万円	
	耐震改修工事又は省エネ改修工事と併せて行う 耐久性向上改修工事	250万円(350万円)	
	耐震改修工事及び省エネ改修工事と併せて行う 耐久性向上改修工事	500万円(600万円)	

※カッコ内の金額は、省エネ改修工事と併せて、太陽光発電装置を設置する場合の控除対象限度額です。

(3) 居住用財産の買換え等の場合の譲渡損失の繰越控除等

(4) 特定居住用財産の譲渡損失の繰越控除等

法人税

給与とともに、教育訓練費を一定割合増加させた場合に、給与等支給額の増加額の最大40%を税額控除する過去最高水準の措置を設けることとなりました。

【1】給与等の支給額が増加した場合の税額控除制度(所得税についても同様)

青色申告法人の当該税額控除制度において、昨年の新規雇用者給与を考慮する措置から、継続雇用者の賃金増加額を重視した措置に改組することとなりました。

適用時期 令和4年4月1日から令和6年3月31日までの間に開始する事業年度

【税額控除の要件等:改正点比較】

	適用要件	税額控除額(基本)	税額控除率が上乗せされる要件と税額控除率	最大税額控除	控除上限
改正前	新規雇用者給与等支給額が前期比で2%以上増加	控除対象新規雇用者給与等支給額×15%	適用年度の教育訓練費が前期比20%以上増加→20%	最大20%	適用年度の法人税額の20%
改正後	継続雇用者給与等支給額が前期比で3%以上増加	控除対象雇用者給与等支給増加額×15%	適用年度の継続雇用者給与等支給額が前期比4%以上増加→10%加算 適用年度の教育訓練費の額が前期比20%以上増加→5%加算	最大30%	適用年度の法人税額の20%(改正なし)

※教育訓練費の税額控除の上乗せ措置の適用を受ける場合、教育訓練費の明細書類については改正後は添付ではなく、保存義務に変更となります(【2】においても同様)。

【2】中小企業者等における所得拡大促進税制(所得税も同様)

中小企業者等(資本金の額が1億円以下の法人等)の給与、教育訓練費の増大を推進するために税額控除率の上乗せ措置の見直しを行い、適用期限を1年延長します。

適用時期 令和4年4月1日から令和6年3月31日までの間に開始する事業年度

【税額控除】

要件の対象	適用要件	税額控除率	控除率合計	控除上限
従業員給与額	前年度比1.5%以上増加の場合	15%	最大40%	適用年度の法人税額の20%
	前年度比2.5%以上増加の場合	上乗せ分 +15%		
教育訓練費	前年度比10%以上増加の場合	上乗せ分 +10%		

(注) 中小企業者等と個人事業者は、上記【1】給与等の支給額が増加した場合の税額控除制度との選択適用ができます。

【3】法人の交際費等の損金不算入制度に係る中小法人の特例

中小法人については、「接待飲食費の50%損金算入」と、「定額控除限度額(年800万円)までの交際費等の全額損金算入」のいずれかを選んだ上で、それを超える金額は損金不算入とされる現行の制度が2年延長します(令和6年3月31日までに開始する各事業年度について適用)。

ランドマーク便り メディア掲載情報



新聞

【日本農業新聞】

1月31日(月) 4面

「確定申告特集～申告前に準備をしましょう～」に弊社監修記事が掲載されました。



書籍

【BMS実務経営サービス】

2021年11月30日発行

株式会社実務経営サービス編集、三和書籍出版の「相続・事業承継に強い!頼れる士業・専門家 50選 2022年版」にランドマーク税理士法人が紹介されています。

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お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

- 会場
- 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

詳しくはこちらをご覧ください ▶ <https://www.landmark-tax.com/sodan/>

清田のひとりごと



代表社員 清田幸弘

まだまだ寒い日が続いていますね。そういえば、2月22日は「おでんの日」でした。「おでんの日」が制定されたのは、2007年。アツアツおでんを「ふーふーふー」と息を吹きかけて食べることから、222(ふーふーふー)の2月22日となったそうですよ。覚えやすいですね。おでんの起源は豊作などを願う踊りなどの伝統芸能「田楽(でんがく)」から来たといわれています。田楽の中に「高足(たかあし)」と呼ばれる、一本足

の竹馬に乗って踊る姿が竹串に豆腐や大根などを刺す料理と似ていることから、料理に「田楽」の言葉が使われるようになります。この「田楽」に接頭語の「お」が付いて「おでん」となったそうですよ。おでんといえば昔は屋台、というイメージでしたが、現在はコンビニで手軽に買えるようになり身近な食べ物になりましたね。

土地の評価単位で相続税に大きな差

～広大地評価による
還付請求最終期限は令和5年10月です～

今回は国税OBの
金子がお伝えします!



Q 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。

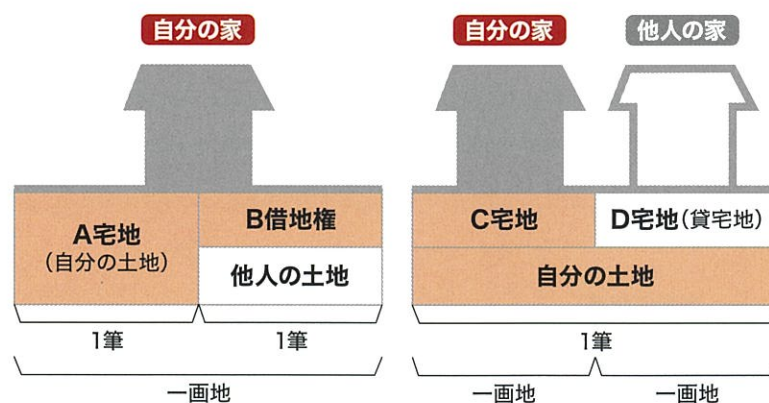
A

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、例えば右図のように、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。

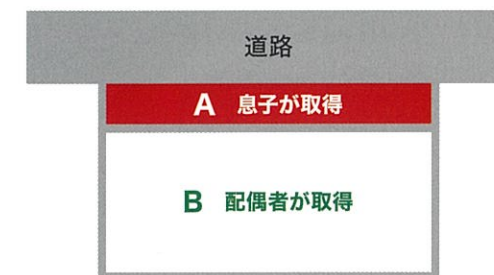


2 不合理分割は許されない

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(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、路線価がつい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ことができることとなってしまいます。

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。

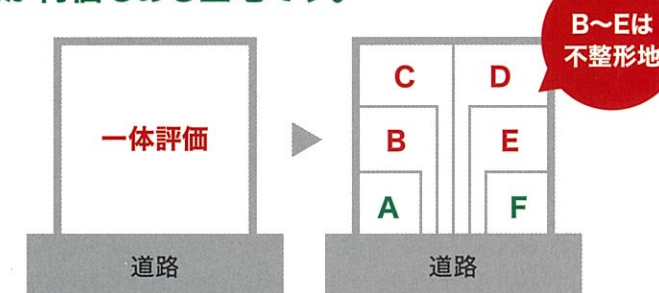


3 土地の評価単位の取り方次第で税額が変わる

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。対照的な事例を2つご紹介します。

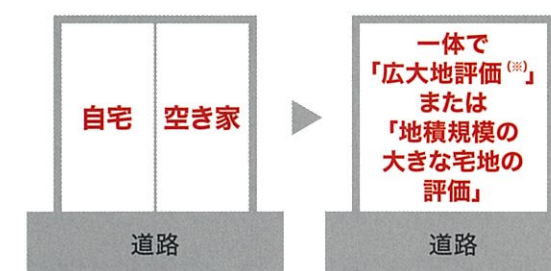
① 1つ目は、広い一団の土地に貸宅地が何個もある土地です。

その納税者は期限内申告では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 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「広大地評価」(*)を適用したことでこの土地は評価額が大きく引き下げられることとなりました。



(*)広大地評価の特例は、平成29年12月31日以前の相続開始ま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。

【広大地評価による更正の請求の期限】

更正の請求には各被相続人の方に係る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。

平成30年1月1日以降の相続開始に係る一定の広さのある土地については、「広大地評価」とは要件が異なりますが、「地積規模の大きな宅地の評価」を適用できる可能性があります。

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、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。ご不明点がある方は、税法上の資産評価に強い専門家にぜひご相談下さい。

営業職
必見!

ゴルフの 心 髓



第43時限 主役は!?

ボール選び、何を基準にしていますか?

ゴルフボール、一日に何度も何度も、ものすごいスイングスピードとパワーで叩かれ、飛んで行った先では木にあたり、又カート道のアスファルトで傷つけられ、池や川に水浴びをさせられた挙句の果てに回収不能な密林に置き去りにされる～～

初心者に使用されてしまった悲哀に満ちたボールの気持ちになってみました。

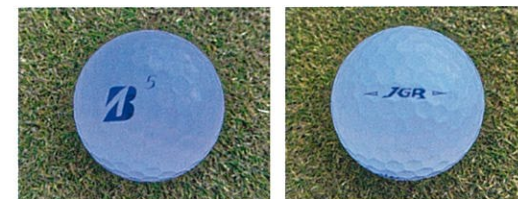
これとは真逆でスーパースター、タイガーウッズに選ばれしボールは、何万人もの観衆に見守られ、全世界中継の中バーディー、イーグル等極めて少ない打数で華やかな舞台での活躍を約束されます。

ゴルフはドライバー、アイアン、パターが主な道具で、特にドライバーが一見主役のように思われがちですが、私はボールこそがゴルフの主役だと思います。

常にボールを打たないことには前に進めないのと、様々あるボールの性能によってゴルフの目標到達地点が変わってくるからです。

★golferとボールの関係性を以下の4つに分類してみました

I 初心者も多く、ボールはなくなるものということから、友人からのもらい物や10個で500円等安いロストボールを使用。



II 女性やファッション重視のgolferで性能よりも見栄えが良くカラフルで綺麗な色のボールを好む。



III ある程度のキャリアがあり、スコアが100を切ったり切れなかったり、とにかく飛距離重視のドライバー。ブンブン系のgolfer。



IV スコア重視、ローハンデアマチュアや研修生、プロgolfer。スピン量にこだわりあり。



I～IVのgolferで皆さんがどの位置に当てはまるのか、すぐにわかりますよね。どの位置であっても、ゴルフは楽しむスポーツなので良いと思います。

が、最終的には、数としてスコアが出てきます。健康の為のゴルフだったり、インスタ映えの為のゴルフと言いつつも心の片隅には、良いスコアを出したい希望は少なからず、いや絶対にあると思います。

ゴルフはそのホールに対してドライバーでフェアウェーに止め、セカンド、サードショットでグリーンに止め、カップインして終了です。どこまでも飛距離を出すものではなく“ボールを止める”スポーツなのです。

上手になったら性能の良いボールを選ぶのではなく、上手になる為にボール選びにこだわってみてはいかがでしょうか。



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