

ミツヒロニュース



先日、「僕は、ミドリムシで世界を救うことに決めました」の著者(株)ユグケ代表取締役社長 出雲 充氏の話を聞きました。会社設立後プレゼンしても受け入れ企業はなく、501社目にして、大手商社が事業パートナーとなり、東証一部上場企業にまで成長させた氏は、「例えば成功率が1%でも、459回挑戦したら、99%成功します」と仰っていました。是非、〇〇の分野で一番を目指して事業に取り組んで頂きたいと思えます。

光廣 昌史

今月のトピックス

- ◇相続後に空き家を譲渡した場合の特別控除
- ◇不動産の権利証 紛失で相談窓口
- ◇災害義援金に係る「ふるさと納税」の取扱い
- ◇税務調査の基礎知識(49)「書面添付制度で、税務調査が省略される？」
- ◇今月のお勤めセミナー 家族を幸せにする相続セミナー『相続税調査対策 虎の巻』
- ◇あともぎ プログラミングブーム到来!?

相続後に空き家を譲渡した場合の特別控除

Q

父が生前住んでいた家を相続したのですが、父死亡後は誰も住まないため年々傷んできています。管理も大変なため、譲渡する方向で動いています。このような空き家を譲渡した場合に、税の優遇措置が創設されたそうですが、どのような制度でしょうか。

A

相続又は遺贈により一定の要件を満たす家屋及びその敷地等を取得した個人が、一定期間内に一定の譲渡をした場合には、その譲渡に係る譲渡所得金額から、3,000万円を控除することができる制度が創設されました。これを「被相続人の居住用財産に係る譲渡所得の特別控除の特例」といいます。

●一定の要件を満たす家屋

上記「一定の要件を満たす家屋」は、次の要件全てを満たす家屋（以下、家屋）です。

- ・相続開始直前に被相続人の居住用であり、被相続人以外の居住者がいないこと
- ・昭和56年5月31日以前の建築物であること
- ・区分所有建物でないこと



(次頁へつづく)

ミツヒロニュースの発送等に関するお問い合わせは、総合企画部 下田・和田まで

http://www.office-m.co.jp/ Tel 082-294-5000 Fax 082-294-5007 mail to : info@office-m.co.jp

●一定の譲渡

譲渡対象物件が次のいずれかにより、それぞれ次の要件を満たす必要があります。

(1) 家屋又は家屋とともにその敷地等も譲渡

家屋は次の①及び②を満たすこと、その敷地等もあわせて譲渡する場合は、その敷地等について①を満たすこと

- ①相続開始時から譲渡時まで事業用、貸付用、居住用に供されていないこと
- ②譲渡時に耐震基準を満たしていること

(2) 被相続人の家屋を取壊し更地にして譲渡

取壊す家屋は次の③、更地にした敷地等は④及び⑤をそれぞれ満たすこと

- ③相続開始時から取壊し時まで事業用、貸付用、居住用に供されていないこと
- ④相続開始時から譲渡時まで事業用、貸付用、居住用に供されていないこと
- ⑤取壊し時から譲渡時まで建物又は構築物の敷地用に供されていないこと

●対象期間と譲渡金額の制限

適用期間は、平成28年4月1日から31年12月31日までの譲渡です。ただし、相続開始日以後3年を経過する日の属する年の12月31日までの間の譲渡に限られています。また、譲渡価額は1億円以下でなければなりません。

●他の優遇税制との併用

相続税の申告期限の翌日から3年以内の譲渡、といえは相続税額のうち一定金額を譲渡資産の取得費に加算することができる「相続財産に係る譲渡所得の特例」制度がありますが、この制度とは併用できず、選択適用となります。

一方で、特定のマイホームを買い換えたときの特例など、居住用財産を譲渡した場合の他の特例との併用は可能です。



不動産の権利証 紛失で相談窓口



過日、法務省は、熊本県を中心に相次ぐ地震で家屋などが倒壊し、不動産の権利証を紛失した場合の相談窓口を設けた、との新聞報道がありました。

その内容はこうです。

権利証を紛失しただけで所有権を失うことはない。登記には印鑑証明書などの本人確認資料も必要で、不正な登記がされる可能性は低い。不正登記の予防のため、申出をしておけば他人から登記申請があった場合に通知を受けられる「不正登記防止申出制度」の利用を求める。

◆権利証の本質

権利証（法令上は「登記済証」又は「登記識別情報」）は、不動産の権利（所有権）を持っていることを証明するものですが、手形や小切手などの有価証券と違って、権利証の中に権利そのものが付着しているわけではありませんので、それだけで権利が転々と流通することはありません。

法務省の言う通り、本人なりすまし等で売買できる場合の条件は極々限られています。家の中に、「権利証」、「印鑑カード」、「カードの暗証番号」、「実印」がセットで置いてあって、それが盗難に遭い、本人なりすまし等の売主が出現したとしても、即一括現金決済に応じた買主が所有権移転登記の安全性を憂慮し、登記申請を司法書士に依頼、司法書士が売主の本人確認を厳重に行った場合には、やはり、なりすまし等の売買は難しいように思います。

◆注意喚起は買主側にも

注意喚起は、権利証を紛失した人のみならず、買主が大きなリスクを負う場合もありますので、買主側にも必要ではないかと思えます。

というのも、このような本人なりすまし等の売買は偽装であり、有効な法律行為でないため、結果、登記も無効であることから、買主は善意の第三者であったとしても、真の所有者から権利の返還を求められれば、登記を戻さなければなりません。真の所有者は、訴訟費用と時間は掛かりますが、最終的に権利は戻ってきます。

一方、買主は、本人なりすまし等の売主に対して損害賠償の請求はできますが、まず、売買代金が戻ってくることはないでしょう。

以上のことから、買主側にも注意喚起（売主の本人確認は厳重に！）が必要かと思えます。

災害義援金に係る「ふるさと納税」の取扱い

総務省が公表した「ふるさと納税に関する現況調査結果（平成28年4月30日時点）」によれば、27年度の「ふるさと納税」の受入額が全国計で約1,653億円（対前年同期比約4.3倍増）でした。27年は「ふるさと納税」の税制措置が拡充された他、確定申告を行わなくとも「ふるさと納税」の寄附金控除が受けられる“ふるさと納税ワンストップ特例制度”が開始され、自治体の積極的な広報活動も受けて、これまで以上に「ふるさと納税」が活用されているようです。

《災害義援金は「ふるさと納税」として扱われるケースも》

「ふるさと納税」といえば、平成28年熊本地震を受け、個人や法人の方が日本赤十字社等へ支出した一定の義援金についても、東日本大震災時と同様に、「ふるさと納税」として取扱われます。“義援金”に係る国税の取扱いは主に次のとおりですが、そのうち下記1.及び2.のケースにおいて、個人住民税では「ふるさと納税」として取扱います。

ただし、下記2.の義援金は“ふるさと納税ワンストップ特例制度”を適用することはできません。必ず確定申告をしなければならない点に、ご注意ください。

義援金の支出先	個人（所得税）	法人（法人税）
1.国又は地方公共団体		
2.寄付した義援金が募金団体を通じて、最終的に国又は地方公共団体に拠出されることが明らかである当該募金団体 例.以下が行う災害義援金募集 ・日本赤十字社 ・中央共同募金会	寄附金控除の対象 (2,000円を超える寄附合計（限度は所得金額の40%相当）が寄附金控除額)	国等に対する寄附金 (全額損金算入)
3.公益社団法人・公益財団法人・認定NPO法人等 (その法人の主たる目的である業務に関連するものに限る)	寄附金控除の対象 (支払先が一定の要件を満たす法人である場合には、寄附金特別控除（税額控除）との選択適用が可能)	特定公益増進法人に対する寄附金 (特別損金算入限度額の範囲内で損金算入可能)
4.上記1.~3.以外の先 (NPO法人、職場の有志で組織した団体などの人格のない社団等)	寄附金控除の対象外	一般の寄附金 (損金算入限度額の範囲内で損金算入可能)

《書類の準備も必要》

税制上の上記適用を受けるためには、個人であれば確定申告書に一定の書類を添付等しなければなりません。法人であれば、一定の書類を保存することとなります。この場合における「一定の書類」とは、次のいずれかとなります。

- (1) 熊本県等の災害対策本部が発行する受領証、募金団体の預り証
- (2) 義援金受付専用口座である場合の半券（振込票控）、及び、義援金受付口座であることが分かる資料
(募金要綱、募金趣意書、新聞報道、募金団体のホームページの写しなど)





イザというとき慌てない 税務調査の基礎知識

シリーズ 49. 「書面添付制度で、税務調査が省略される？」

今回は、書面添付制度について説明したいと思います。

書面添付制度とは、その申告書を作成した税理士が、どのような項目について、どの資料を、どの程度確認して、どのように検討・判断したのかを記載した書面を添付する制度のことです。平成25年1月1日から、税務調査のルールが大きく変わったため、書面添付のメリットが拡大しました。

メリット1 税務調査の選定先から外れる可能性が高い

書面添付のない場合の調査は、事前通知→日程調整→着手という手順で行われるのですが、書面添付のある場合の調査では、上記手順より前に、意見聴取の日程調整→意見聴取→聴取結果の署長決済という手順が加わるため、とても煩雑になります。また、書面添付があるということは、税理士が内容を精査しており、調査に行ったとしても、無駄足で終わる可能性があることから、調査件数のノルマがあり、かなり過密な調査スケジュールを組んでいる調査官は、調査先選定の際に、避ける可能性が高くなります。

メリット2 税務調査が省略される場合がある

調査先に選定されたとしても、書面添付をしていれば、調査の着手の前に、税理士への意見聴取が行われます。意見聴取の際に、調査官の疑問点等が解消されれば調査が省略される可能性が高くなります。実際に、意見聴取によって、半数以上の調査が省略されています。

メリット3 申告誤りがあった場合の過少申告加算税がかからない

通常、税務調査において誤りが見つかり、納税が発生した場合には、過少申告加算税が課されます。ですが、書面添付がある場合には、税理士への意見聴取で誤りが見つかり、修正申告をした場合に、過少申告加算税は課されません。

このように、書面添付をすることにより、調査を回避できる可能性が高くなります。ただ、書面添付に耐え得るだけの精査となると、それ相応の労力がかかりますので、事務的経費的負担等を考慮して、書面添付をした方がよいのか、総合的に判断する必要があるように思います。

参考文献： ■MyKomon ■ゆりかご倶楽部



今月のお勧めセミナー

第3回 家族を幸せにする相続セミナー 「相続税調査対策 虎の巻」

相続税調査が入った場合、申告漏れの相続財産が発見され、加算税や延滞税が課されることも少なくありません。税務調査について知識を持ったうえで相続税申告をしておけば、後々、後悔をすることも少ないと思います。

今回は事前の対策とイザ調査になった場合の対応についてお話しします。

(開催日 7月5日 (火) セミナー概要は、ピンクの案内チラシをご覧ください。)



あとがき

和田です。少し前のNHKのクローズアップ現代で、プログラミングブームを取り上げていました。子どもはもとよりIT系の職種ではない社会人もスキルアップの一環として、学ぶ人が増えているというような内容で、僕にとってタイムリーな話題だったため、見入ってしまいました。工学部出身ではあるものの、当時はあまり興味を持たず、講義以外ではプログラミングをすることはなかったのですが、今はとても興味があります。自分が欲しいものを実現するための手段として、近い将来、プログラミングの勉強をしてみたいと改めて思いました。



【発行】 株式会社オフィスミツヒロ／光廣税務会計事務所 代表取締役・税理士 光廣 昌史

あなたの経営羅針盤
Office Mitsuhiro

株式会社オフィスミツヒロ／光廣税務会計事務所

〒730-0801 広島市中区寺町5番20号

Tel 082-294-5000 & Fax 082-294-5007

URL <http://www.office-m.co.jp/>

Buzip+広島

動画による
ニュース解説配信中!

