

ミツヒロニュース



春の息吹が感じられる季節になりました。

先日、王季志ずか著「臆病な僕でも勇者になれた七つの教え」を読みました。七つの石をめぐる

冒険ファンタジー小説ですが、心のあり方を考えさせられるものでした。心が晴れやかになります。是非、読んでいただきたい一冊です。

光 廣 昌 史

今月のトピックス

- ◇「小規模宅地等の特例が改正」～貸付事業用宅地等の範囲の見直し～
- ◇マイナンバーの利用で省略が可能となる「社会保険」の手続き
- ◇財産調査と納税通知書
- ◇今月のお勧めセミナー「家族を幸せにする相続セミナー」
- ◇あとがき「お金の残し方、回し方」



「小規模宅地等の特例が改正」～貸付事業用宅地等の範囲の見直し～

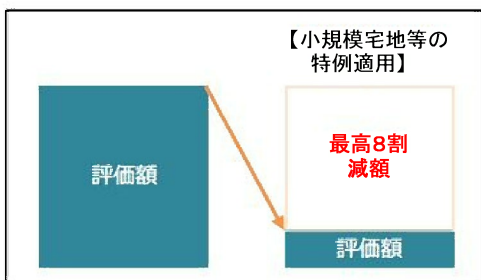
小規模宅地等の特例が改正 50%減額は「3年」貸付が必要に

平成30年度税制改正大綱が平成29年12月22日に閣議決定されました。今回はこの閣議決定された大綱のうち、小規模宅地等の特例の改正から「貸付事業用宅地等の範囲の見直し」をピックアップしてお届けします。

○小規模宅地等の特例

被相続人等の住まいや事業に利用していた土地を相続（遺贈を含む。以下同じ）により取得したときに、これらの土地をそのまま評価して相続税を課すことは、この土地を継続して生活や事業として利用することを阻害する要因になりえます。そのためこれらに対する配慮として、一定の要件に該当する場合には、次頁の利用区分別に評価額を最高8割まで減額してもらえらる制度があります。これを「小規模宅地等の特例」といいます。

今回、平成30年度税制改正大綱内で、この小規模宅地等の特例についての見直しがいくつか挙げられています。そのうち以下の貸付事業用宅地等の範囲の見直しがありました。



貸付事業用宅地等の範囲から、**相続開始前3年以内に貸付事業の用に供された宅地等**（相続開始前3年を超えて事業的規模で貸付事業を行っている者が当該貸付事業の用に供しているものを除く。）を除外する。

（注）上記の改正は、**平成30年4月1日以後に相続により取得する財産**に係る相続税について適用する。ただし、同日前から貸付事業の用に供されている宅地等については適用しない。

（次頁へつづく）

○貸付事業用宅地等の範囲の見直し

貸付事業用宅地等とは、相続開始直前に“貸付事業”として利用されていた宅地等のうち、次頁の「貸付事業用宅地等の要件」の区分に応じた要件全てを満たす被相続人の親族が相続により取得したものをいいます。この場合における「貸付事業」とは、“不動産貸付業”“駐車場業”“自転車駐車場業”及び、事業と称するに至らない不動産の貸付その他これに類する行為で相当の対価を得て継続的に行う「準事業」をいいます。具体的には、父からコインパーキングの宅地を相続により取得し、継続してその貸付を行っている場合のその宅地が貸付事業用宅地等に該当します。

貸付事業用宅地等に該当した場合には、下記の計算例のように、200㎡を上限に5割の減額が受けられます。



【計算例】貸付事業用宅地等に該当する場合

前提：宅地の評価額・・・3,000万円、面積・・・300㎡

小規模宅地等の特例による減額：

$$3,000 \text{ 万円} \times 200 \text{ ㎡} / 300 \text{ ㎡} \times 50\% = 1,000 \text{ 万円}$$

○改正が適用されないケースを確認

今回の見直しは、相続開始直前に評価額を引下げる“行き過ぎた節税行為”を防ぐためといわれています。そのため括弧書きで、一定期間事業的規模で貸付事業を行っている者が除外されている他、経過措置として改正の適用開始日である“平成30年4月1日”前から貸付事業用宅地等としている場合には、この改正を適用しない旨が記載されています。

なお、最終的な改正内容は、実際の改正法令等で確認する必要があります。

参考：小規模宅地等の特例－減額割合と貸付事業用宅地等の要件－

参考：国税庁 HP タックスアンサー「No.4124 相続した事業の用や居住の用の宅地等の価額の特例（小規模宅地等の特例）」より

○利用区分別減額割合（平成27年1月1日以後相続開始分）

相続開始直前における宅地等の利用区分		要件	限度面積	減額割合	
被相続人等の事業の用に供されていた宅地等	貸付事業以外の事業用の宅地等	特定事業用宅地等に該当する宅地等	400㎡	80%	
	貸付事業用の宅地等	一定の法人に貸し付けられ、その法人の事業(貸付事業を除く)用の宅地等	特定同族会社事業用宅地等に該当する宅地等	400㎡	80%
		一定の法人に貸し付けられ、その法人の貸付事業用の宅地等	貸付事業用宅地等に該当する宅地等	200㎡	50%
		被相続人等の貸付事業用の宅地等	貸付事業用宅地等に該当する宅地等	200㎡	50%
被相続人等の居住の用に供されていた宅地等		特定居住用宅地等に該当する宅地等	330㎡	80%	

(用語の定義・留意点)

- ・被相続人等・・・被相続人又は被相続人と生計を一にしていた被相続人の親族。
- ・宅地等・・・土地又は土地の上に存する権利で、一定の建物又は構築物の敷地の用に供されているもの。
(棚卸資産及びこれに準ずる資産に該当しないもの)
- ・一定の法人・・・相続開始直前において被相続人及び被相続人の親族等が法人の発行済株式の総数又は出資の総額の50%超を有している場合におけるその法人。(相続税の申告期限において清算中の法人を除く)
- ・限度面積・・・貸付事業用宅地等と他の小規模宅地等の特例を併せて選択する場合には、一定の公式に従い限度面積を判断します。

○貸付事業用宅地等の要件

区 分	特例の適用要件	
被相続人の貸付事業の用に供されていた宅地等	事業承継要件	その宅地等に係る被相続人の貸付事業を相続税の申告期限までに引継ぎ、かつ、その申告期限までその貸付事業を行っていること。
	保有継続要件	その宅地等を相続税の申告期限まで有していること。
被相続人と生計を一にしていた被相続人の親族の貸付事業の用に供されていた宅地等	事業継続要件	相続開始の直前から相続税の申告期限まで、その宅地等に係る貸付事業を行っていること。
	保有継続要件	その宅地等を相続税の申告期限まで有していること。

マイナンバーの利用で省略が可能となる「社会保険」の手続き

昨年 11 月 13 日よりマイナンバー情報連携の本格運用が開始されました。情報連携では、専用のネットワークシステムを用いて、異なる行政機関の間でマイナンバーから生成された符号をもとに情報のやり取りをし、行政の各種事務手続きで提出する必要があった書類を省略することができます。そこで、情報連携により変化する社会保険の手続きを確認しておきましょう。

▼すでに省略可能となっている書類

社会保険の分野においても、マイナンバーの情報連携の本格運用により、すでに次のような手続きについて、それぞれ次の書類の提出を省略することができます。

申請者	手続き内容	省略書類
協会けんぽに加入している被保険者 (一部の人を除く)	高額療養費等の申請	(非)課税証明書の添付書類
健康保険組合に加入している事業所	被保険者の氏名変更の届出	氏名変更届

▼日本年金機構でのマイナンバー利用

これまで社会保険の届出に関してマイナンバーの利用が延期されてきた日本年金機構では、平成 30 年 3 月からの利用開始に向けて、現在、被保険者（※）の基礎年金番号にマイナンバーを結びつける作業が行われています。

※被保険者とは、全被保険者（厚生年金保険被保険者）および被扶養配偶者（国民年 3 号被保険者）をいいます。

その中で、日本年金機構が管理している情報（氏名、性別、生年月日、住所）と住民票の情報が相違している等の理由により、日本年金機構においてマイナンバーの確認ができない状況が発生しています。そのため、確認ができない被保険者がいる事業所へ、平成 29 年 12 月中旬以降、「マイナンバー等確認リスト」（以下「リスト」）が送付されています。

リストが送付された事業所では、確認対象となっている被保険者のマイナンバーを確認し、リストに記入するとともに返送手続きを行うこととなります。事前にこの手続きを行うことで、今後の事業者側の手続きや管理の手間が省略できることとなるため、確実に行っておきたいものです。

▼今後省略が可能となる手続き

日本年金機構でマイナンバーの利用が開始されると、健康保険組合と同様に氏名変更届の提出が省略できるほか、引越しをしたときの住所変更届の提出も省略できることとなります。

なお、現状でも年金に関しては、マイナンバーを利用することで相談や年金記録の照会が可能です。今後はこれらに加え、年金請求時に必要だった住民票や所得証明書等の添付が不要になる予定です。

すでにリストを返送した事業所もあるかと思いますが、対応されていない事業所はマイナンバーを利用できるメリットを踏まえた上で、早めに対応するようにしましょう。なお、全被保険者のマイナンバーの結びつけができた事業所には、リストは送付されません。

財産調査と納税通知書

◆相続と財産調査

誰かが亡くなり相続が発生したときや遺言を作成するときなど、「相続」を考える際には財産の調査をしなければなりません。預貯金や不動産、株、保険など財産はさまざまですが、今回は不動産の調査方法について考えます。

◆不動産の財産調査方法

どのような不動産を持っていたのかを調べる際は、たとえば次のような資料が参考になります。

- ①固定資産税の納税通知書（課税明細書）
- ②登記済証（権利証）・登記識別情報
- ③名寄帳

このうち、①②は自宅にあるもの、③は市区町村役場で取れるものです。多くの場合、不動産には固定資産税がかかりますので、毎年市区町村役場から送付される①固定資産税の納税通知書は比較的目にする機会が多く、不動産を特定する足掛かりになります。

◆納税通知書の注意点

ここで注意したいのが、この納税通知書に載るのはあくまで「課税されている不動産」だけであるということです。認識している不動産が自宅の土地と建物しかない場合、納税通知書だけを確認すればよいと考えがちですが、そうすると課税対象ではない道路などを見落としてしまうことがあります。せっかく遺言で相続の準備をしたり、遺産分割を取りまとめて協議書を作成しても、一部の非課税不動産を見落として作成してしまうと、相続紛争の原因になったり、相続した不動産を売却するのが難しくなったりすることもあるため、注意が必要です。

◆財産調査は慎重に

②はいわゆる不動産の権利証のことですが、これも紛失している場合には不動産を特定することができません。そこで登場するのが③の名寄帳（なよせちょう）です。これは、市区町村役場にある所有者ごとの不動産を、非課税不動産も含めて一覧にしたもので、自治体により「資産明細」「課税台帳の写し」など呼び方はさまざまです。現在の住所地や過去住んでいた場所、本籍地など、可能性のある市区町村役場で名寄帳を取ることで、所有していた不動産を確認することができます。少し手間ではありますが、財産の調査は慎重に行うことが肝要です。

参考文献： ■MyKomon ■ゆりかご倶楽部



今月のお勧めセミナー

第1回 家族を幸せにする相続セミナー 基本を学ぶ「相続税のしくみ」

第1回は「**相続税**」の**基本**についてお話しします。事前の対策をしておけば、節税を図れるケースも有ります。是非この機会に相続税の仕組みを知り、将来に備えて頂ければと思います。奮ってご参加ください。

(開催日4月3日(火) セミナー概要は、別紙案内をご覧ください。)

あとかき

和田です。先日、三條慶八著「誰も教えてくれないあなたの会社のお金の残し方、回し方」という本を読みました。140億円の負債を抱えた自分の会社を再生した経験をもとに、中小企業経営者のアドバイザーとして活躍されている氏が、信頼できる銀行の見分け方、銀行との交渉の仕方、借入の際のコツ、資金繰りにおけるタブーなどについて詳しく書かれています。どれも自身の経験やアドバイスした会社の事例に基づいて書かれているため、非常に読みやすく、あっという間に読み終わってしまいました。「社長の基本」という新刊も出版されたみたいですので今度はそちらも読んでみようと思います。



【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

Office Mitsuhiro
あなたの経営羅針盤

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!

