

ミツヒロニュース



立春を迎えました。西洋占星術では、2020年までの「土の時」（物質・経済至上主義の時代）が終わり「風の時代」へと変わって2年が経ちました。「風の時代」

のキーワードは「自由、平等、柔軟性、情報、知性、精神性」など。まさに“風”のごとく目に見えないものの価値が高まり、軽やかに生きていくことが求められる時代になるそうです。

ぜひ、時代の変化を感じて、その変化を掴みましょう。

光廣 昌史

今月のトピック

- ◇タワマン節税にメス！
- ◇今年度から始まる賃上げ促進税制
- ◇注目される
給与のデジタル払い解禁
- ◇今月のお勧めセミナー
「税制改正セミナー」
- ◇あとがき
「アロマディフューザー」



タワマン節税にメス！

マンションの市場価格と相続税評価額のかい離是正へ

今回、税制改正大綱の基本的考え方などの中に円滑な納税のための環境整備の項目があり、その5項目に円滑適正なマンションの相続税評価についての記載があります。これは、今年中に改正の予定であることを示しており、必ず改正されると思います。

令和5年度税制改正大綱

第一 令和5年度税制改正の基本的な考え方等

5.円滑・適正な納税のための環境整備

(5) マンションの相続税評価について

マンションについては、市場での売買価格と通達に基づく相続税評価額とが大きく乖離しているケースが見られる。現状を放置すればマンションの相続税評価額が個別に判断されることもあり、納税者の予見可能性を確保する必要もある。このため、相続税におけるマンションの評価方法については、相続税法の時価主義の下、市場価格との乖離と実態を踏まえ、適正化を検討する。

令和5年度税制改正大綱

1. 評価方法

相続税法では、相続等により取得した財産の価額は「当該財産の取得の時ににおける時価（客観的な交換価値）」によるものとされており（時価主義）、その評価方法は国税庁の通達によって定められています。

(次頁へつづく)

【マンションの相続税評価額の計算方法】

マンション（一室）の相続税評価額＝区分所有建物の価額（①）＋敷地（敷地権）の価額（②）

① 区分所有建物の価額：

建物の固定資産税評価額（1棟全体の評価額を専有面積の割合で按分して各戸の評価額を算定）×1.0

② 敷地（敷地権）の価額：敷地全体の価額（路線価又は倍率方式評価）×共有持分（敷地権割合）

2. 市場価格と相続税評価額のかい離

マンションについては、「市場売買価格（時価）」と「相続税評価額」が大きくかい離しているケースも把握されています。大幅なかい離があると、相続税の申告後に国税当局から、路線価等に基づく相続税評価額ではなく、鑑定価格などによる時価で評価し直して課税処分されるというケースも発生しています。

【市場価格と相続税評価額のかい離の事例】

所在地	総階数	所在階数	築年数	専有面積	市場価格	相続税評価額	かい離率
東京都	43階	23階	9年	67.17㎡	11,900万円	3,720万円	3.20倍
福岡県	9階	9階	22年	78.20㎡	3,500万円	1,483万円	2.36倍
広島県	10階	8階	6年	71.59㎡	2,240万円	954万円	2.34倍

3. 昨年4月の最高裁判決

相続したタワーマンションを「路線価方式」で財産評価し相続税申告したところ、国税当局がこの評価は実勢価格と大幅にかい離しており不相当であるとして、「総則6項」により更正処分を行いました。これを不服とする納税者（相続人）が訴訟を起こしました。

1審・2審を経て、令和4（2022）年4月19日、最高裁で、国税側の勝訴が確定となりました。

本件は、共同相続人である上告人らが、相続財産である不動産の一部について、財産評価基本通達の定める方法により価額を評価して相続税の申告をしたところ、札幌南税務署長から、当該不動産の価額は評価通達の定めによって評価することが著しく不相当と認められるから別途実施した鑑定による評価額をもって評価すべきであるとして、それぞれ更正処分及び過少申告加算税の賦課決定処分を受けたため、被上告人を相手に、これらの取消しを求める事案である。

（中略）

本件各更正処分において、札幌南税務署長が本件相続に係る相続税の課税価格に算入される本件各不動産の価額を本件各鑑定評価額に基づき評価したことは、適法というべきである。

令和2年（行七）第283号 相続税更正処分等取消請求事件
令和4年4月19日 第三小法廷判決

4. 見直しの時期

こうして争われた最高裁判決（国側勝訴）以降、マンションの評価額のかい離に対する批判の高まりや、取引の手控えによる市場への影響が懸念され、課税の公平を図りつつ、納税者の予見可能性を確保する観点からも、早期にマンションの評価に関する通達を見直すこととしました。

このため、かい離の実態把握とその要因分析的確に行った上で、租税法学者、不動産鑑定士、不動産業界の関係者などの意見も丁寧に聴取しながら、通達改正を検討していくこととなります。

5. 対応

いつからの適用となるかは不透明ですが、タワーマンションなどの評価の見直しが予定されていますので、早急にタワーマンションの贈与などを検討してください。

ただし、贈与に伴う諸費用がかかりますので、その点を踏まえた対策が必要となります。土地建物を贈与すると、登記の時に登録免許税、司法書士費用、その数か月後に納税通知される不動産取得税などの費用がかかります。その費用は少なくありませんので留意する必要があります。



人件費の確認を 今年度から始まる賃上げ促進税制

令和4年度税制改正で改正された、中小企業向け・大企業向け双方の給与に関する優遇税制（以下、賃上げ促進税制）は令和4年（2022年）4月1日以後開始事業年度（個人事業主は令和5年分）からの適用です。3月末決算法人にあっては、適用の可能性について確認しましょう。

1. 賃上げ促進税

(1) 中小企業向け賃上げ促進税制

中小企業向け賃上げ促進税制とは、青色申告書を提出する一定の中小企業者等が、**雇用者全体の給与総額^{※1}**を前年度比1.5%以上増加させた場合に、最大で控除対象となる増加額の**40%**を法人税（個人事業主は所得税。以下同じ）から税額控除できる制度です。

(2) 大企業向け賃上げ促進税制

大企業向け賃上げ促進税制とは、青色申告書を提出する企業が、**継続雇用者の給与総額^{※2}**を前年度比3%以上増加させた等の要件を満たした場合に、最大で控除対象となる増加額の**30%**を法人税から税額控除できる制度です。

（※1）「雇用者給与等支給額」という。使用人兼務役員を含む役員及び役員の特殊関係者、個人事業主の特殊関係者を除いた、国内で勤務する従業員（パート・アルバイト・日雇い労働者を含む。以下、国内雇用者）に対する給与等の総額。ただし、給与等に充てるために他の者から支払を受ける金額がある場合（雇用安定助成金額は除く）には、これを控除する。

（※2）「継続雇用者給与等支給額」という。継続雇用者（前事業年度及び適用事業年度の全月分について給与等の支給を受けた国内雇用者であって、かつ、雇用保険の一般被保険者である等の要件を満たす者）に対する給与等の総額。ただし、給与等に充てるために他の者から支払を受ける金額がある場合（雇用安定助成金額は除く）には、これを控除する。

2. 留意点

適用するには、前年度と比較して給与が一定割合以上増加していなければなりません。

この対象となる給与については、中小企業向けと大企業向けとでその範囲が異なります。また、控除対象となる増加額については、雇用安定助成金額（雇用調整助成金、緊急雇用安定助成金等）がある場合には、これを加味した金額が上限となるため、要件は満たしても控除できる金額がなかった、という場合もあります。

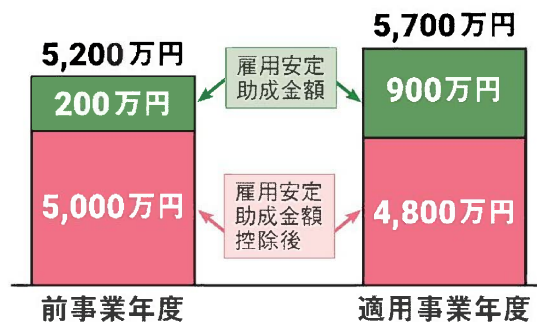
【例】中小企業向け賃上げ促進税制の適用

- 前事業年度の雇用者給与等支給額：5,200万円
- 前事業年度の雇用安定助成金額：200万円
- 適用事業年度の雇用者給与等支給額：5,700万円
- 適用事業年度の雇用安定助成金額：900万円

[要件] $(5,700 \text{万円} - 5,200 \text{万円}) \div 5,200 \text{万円} = 9.615\cdots\% \geq 1.5\%$ ∴ 要件を満たす

[控除額] $5,700 \text{万円} - 5,200 \text{万円} = 500 \text{万円}$
 $4,800 \text{万円} - 5,000 \text{万円} = \blacktriangle 200 \text{万円}$

∴ 上限である雇用安定助成金額を控除した増加額がマイナスとなるため、税額控除額は「ない」



なお、いずれの制度も適用できる場合には、どちらか片方しか適用することはできません。

税制を適用する可能性があるか否か、決算月よりも前に確認しておきましょう。

注目される給与のデジタル払い解禁

近年、生活のさまざまな場面でキャッシュレス決済が普及し、現金をあまり利用しないという人も増えているかと思えます。このような動きに合わせて、従業員への給与の支払いも〇〇ペイといった資金移動業者の口座に支払うことが、2023年4月1日にできるようになります。

1. 給与支払いの原則と口座振込

会社が従業員に支払う給与は、「通貨で、直接労働者に、その全額を支払わなければならない」と労働基準法で規定されています。その例外として、従業員から個別に同意を得て、従業員が指定する本人名義の預貯金口座や証券総合口座に振り込むことが認められています。今回、給与のデジタル払いが可能になることで、給与の支払い方（従業員にとっての給与の受け取り方）の選択肢が増えることになります。

2. デジタル払いができる業者

給与のデジタル払いとは、給与を現金で支払ったり、銀行口座に振り込んだりする方法ではなく、資金移動業者の口座へ資金（給与）を移動することをいいます。この資金移動業者とは、銀行等以外が為替取引を業として行うものであり、金融庁への登録が必要です。「〇〇ペイ」というような名称でサービスを展開しているところが多く、2022年12月2日時点で、84の事業者が登録を行っています。

給与のデジタル払いは、厚生労働省の指定を受けた資金移動業者を従業員が口座として指定します。会社は従業員が指定した資金移動業者が指定を受けているか確認する必要があります。資金移動業者が厚生労働省の指定を受けるためには、次のようないくつかの要件があります。

- ・破綻などにより口座残高の受取が困難となったときに、労働者に口座残高の全額を速やかに弁済することができることを保証する仕組みを有していること。
- ・ATMを利用すること等により、通貨1円単位で賃金の受取ができ、かつ、少なくとも毎月1回はATMの利用手数料等の負担なく賃金の受取ができる措置を講じていること。

3. デジタル払いすべきこと

給与をデジタル払うためには、従業員の過半数代表者等と、「口座振込み等の対象となる従業員の範囲」等、一定の事項について労使協定を締結します。その後、給与をデジタル払いにする従業員に対し、給与のデジタル払いに関する留意事項を説明した上で、個別に従業員の同意を得る必要があります。

なお、留意事項および同意書の様式例は厚生労働省から公開されています。

会社として給与のデジタル払いを行うかは、従業員が希望しているかということの他、会社が資金移動業者へ支払う手数料がどの程度か、また、手続きの手間がどの程度になるかによって判断することになるでしょう。

※厚生労働省「資金移動業者の口座への賃金支払（賃金のデジタル払い）について」
https://www.mhlw.go.jp/stf/seisakunitsuite/bunya/koyou_roudou/roudoukiun/ziqyonushi/shienjiqyou/03_00028.html

参考文献： ■税のしるべ ■税務通信 ■MyKomon

2月のお勧めセミナー

「令和5年度 税制改正セミナー」を

2月16日（木）13：30から開催します。

（当社グループ会社（株）DEPS主催）

令和5年度税制改正は、企業支援やDX対応などが中心と見られています。しかし、相続税と贈与税の在り方についても「贈与税制の見直し」が現実となってきました。ここ数年では大きな改正となりそのような気配も出てきた今回の税制改正について解説いたします。

あしがき

下田です。今シーズンはコロナに加えインフルエンザが流行していますね。少しでも予防に役立てばと思いアロマディフューザー（芳香機）を使い始めました。植物の花や実などから搾り取った精油を水のミストと一緒に香りを拡散させます。アロマセラピーの先生にインフルエンザやウイルスなど感染症の予防に適した、抗菌・抗ウイルス・免疫賦活作用、そして気管支系の不調に効果がある精油を教えてくださいました。種類をブレンドして使っています。これからの繁忙期を皆で元気に乗り切りたいと思います。



【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



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 <https://www.office-m.co.jp/>

弊社のHPは
こちらから！

