

ミツヒロニュース



仕事をしていて「あれをしなければ」「これもしなければ」と思うことはありませんか？この焦りや不安は「不足感」や「欠乏感」からきていると考えられます。焦る気持ちではありますが、本来、「人生を楽しむために生まれてきた。」と考えれば、必ずどこかで解決策が見つかり、良い方向へ向かうと思います。ぜひ、「頑張る」から「楽しむ」に気持ちを切り替え、プラス発想で過ごしましょう。

光廣 昌史

今月のトピックス

- ◇タワーマンション 増税の影響は？
- ◇上場株式の配当所得課税 課税方式の選択は？
- ◇住宅ローン控除
～省エネ基準不適合の新築住宅は対象外に～
- ◇今月のお勧めセミナー
第4回 税務・会計セミナー
「いよいよインボイス制度開始！」
- ◇あとがき
「不惑の年」



タワーマンション 増税の影響は？

国税庁は7月21日、行政手続法に基づき、マンションの相続税評価額の算定方法を新たに定める『居住用の区分所有財産の評価について』の法令解釈通達（案）の意見募集を開始しました。

通達案は令和6年1月1日以後の相続、遺贈又は贈与に適用される予定です。

1. 現在のマンションの相続税評価

マンションの相続税評価額は下記算式のように建物部分と土地部分の評価額を合計して算定されます。1棟を評価して戸数で按分し1戸分の評価額が求められますが、戸数が多い高層マンションほど評価額が実勢価格よりも低く算定されることとなります。（評価額が実勢価格の平均4割）

≪ 現行の ≫ マンション評価額	=	[建物部分] 固定資産税評価額 × 1.0	+	[土地部分] 路線価 × 面積 × 共有持分
---------------------	---	--------------------------	---	---------------------------

2. 見直しの方向性

(1) 見直しの考え方

今回の改正は、マンションの相続税評価額と市場価格との乖離率を、一定の場合には、一戸建て不動産の平均乖離率に補正します。

(a) 相続税評価額と市場価格との乖離率の現状

マンションの乖離率 2.34倍（相続税評価額が市場価格の約43%）

一戸建ての乖離率 1.66倍（相続税評価額が市場価格の約60%）

(b) 新しい制度（補正の内容）

相続税評価額が市場価格の

- ⇒ 60% 未満 …… 市場価格理論値の60%になるよう補正。
- ⇒ 60%～100% …… 補正なし（現行の相続税評価額×1.0）。
- ⇒ 100%超 …… 100%となるよう減額。

(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

(2) 新たな算定ルール

令和6年1月1日以降の相続・贈与について、下記の通りとなる見込みです。なお、本件は税制改正（通達）の改正案の段階です。確定したものではありません。ご了承ください。

- ◆乖離率が1.67以下（相続税評価額が理論的な市場価格の60%以上） ⇒ 今まで通り
- ◆乖離率が**1.67超**（相続税評価額が理論的な市場価格の60%未満） ⇒ 新ルール適用

(3) 対象不動産

マンション一室・・・区分所有に係る財産の各部分（建物部分及び敷地利用権部分）

- ※1 構造上、居住の用途に供することができるものに限る。
- ※2 総階数2階以下の物件に係る各部分及び区分所有されている居住用部分が3以下であって、かつ、その全てが親族の居住用である物件（いわゆる二世帯住宅等）に係る各部分は含まない。

3. 乖離率について

(1) 計算式（評価水準60%未満の場合）

(a) マンション一室の新たな評価の算式

$$\underbrace{\text{現行の相続税評価額} \times \text{当該マンション一室の評価乖離率}}_{\text{理論的な市場価格}} \times \underbrace{0.6}_{\text{最低評価水準（一戸建ての評価水準）}}$$

(b) マンション一室の評価乖離率（重回帰式）

$$\text{評価乖離率} = \text{①} \times \Delta 0.033 + \text{②} \times 0.239 + \text{③} \times 0.018 + \text{④} \times \Delta 1.195 + 3.220$$

① : 当該マンション一室に係る建物の**築年数**
② : 当該マンション一室に係る建物の「**総階数指数**」。
「総階数÷33（1.0を超える場合は1.0）」
③ : 当該マンション一室の**所在階**
④ : 当該マンション一室の「**敷地持分狭小度**」。
「当該マンション一室に係る敷地利用権の面積 ÷ 当該マンション一室に係る専有面積」

- ※1 最低評価水準と重回帰式は、固定資産税の評価の見直し時期に併せて見直す。
- ※2 上記時期以外の時期においても、不動産価格指数等に照らし見直しの要否を検討。

4. 改正が与える影響

実勢価格の平均4割程度で評価されていたマンションが概ね6割評価となることから、マンションをお持ちの方の相続税額は増加することが見込まれます。また、相続税がかからない予定であったマンションをお持ちの中間層の人たちについても相続税の申告義務が発生する可能性があります。

《具体例》 都内43階建23階、築9年、法定相続人1人、乖離率3.20

実勢価格 1億1,900万円

現行の評価額 3,720万円

新しい評価額 約7,140万円

相続税12万円

相続税508万円

約500万円
増額

上場株式の配当所得課税 課税方式の選択は？



◆個別に課税方式を選べなくなった

上場株式の配当所得については、令和4年までは所得税と住民税の課税方式を選択できました。例えば所得税については総合課税として申告し、住民税については申告不要制度を選択する、といった具合です。このように申告方式を選択することにより、所得税は総合課税の場合利用できる配当控除を用いて実効税率を下げ、住民税は効率の悪い配当控除を使用せず分離課税の税率を適用する、といった節税が可能でした。

令和5年分の所得税申告（住民税については令和6年分）より、所得税と住民税の課税方式は一致させなければならなくなりました。

◆総合課税申告有利判定は残るが

配当控除がすべて所得の10%で適用できるという前提で、課税所得695万円以下の所得税率20%までの場合、所得税・住民税の配当控除と税率を加味すると、配当所得を総合課税で申告した方が基本的には有利となりますが、以前はできていた住民税側の分離課税の税率が利用できないため、令和4年以前と比べるとお得になる割合は下がってしまいます。

◆税率以外も考慮して検討を

特定口座源泉徴収ありで確定申告不要の配当所得の場合、そのままであれば国民健康保険料の計算に用いる所得として扱われませんが、申告をしてしまうと所得計算に入るため、結果として国民健康保険料の値上がり分で節税効果がなくなるばかりか、割高になってしまう可能性もあります。

上場株式等の譲渡損失との損益通算や、繰越控除がある場合などは分離課税で申告した方が有利な場合がありますが、申告不要の配当所得を申告すると総課税所得額へ加算されるため、配偶者控除や基礎控除額の算定に使用する本人の所得額に影響があるため注意が必要です。

その他、住宅ローン控除等で所得税が少ない場合、配当控除目当てで損得勘定をしていたのに実際には控除されるべき税金がない、といったことも考えられますし、申告するしないの選択は所得税率以外の要素も考慮しなければならぬため注意が必要です。

令和4年分の所得税
(令和5年分の住民税)

所得税と住民税で
異なる課税方法を…
選択できる

令和5年分の所得税
(令和6年分の住民税)

所得税と住民税で
異なる課税方法を…
選択できない



住宅ローン控除 ～省エネ基準不適合の新築住宅は対象外に～

住宅ローン控除制度では、入居時期や住宅性能等に応じて借入限度額が異なります。令和4年度改正で、ZEH水準省エネ住宅や省エネ基準適合住宅といった新たな区分が設けられ、新築住宅について令和6年以後に建築確認を受ける場合には、省エネ基準に適合しない住宅が住宅ローン控除から除かれます。

1. R5年12月末までの建築確認は対象

改正建築物省エネ法の施行に伴い、令和7年4月以降、原則としてすべての新築住宅に省エネ基準適合が義務付けられることを背景に、令和6年以後に入居する新築住宅について住宅ローン控除を適用するには、原則として省エネ基準に適合していることが要件となります。

ただし、令和6年以後の入居であっても、次の①又は②に該当する場合は、借入限度額2,000万円、控除期間10年間の住宅ローン控除の対象となります。

- ① 令和5年12月末までに建築確認を受けている
- ② 令和6年6月末までに竣工済である

① の場合は、建築確認に係る確認済証明書の添付が必要となります。(措規18の21⑧一チ、令和4年国交省告示422)。

【参考】住宅性能等に応じた住宅ローン控除の借入限度額

住宅区部		入居年	R4・5年入居	R6・7年入居
新築住宅 買取再販住宅	認定住宅		5,000万円	4,500万円
	ZEH水準省エネ住宅		4,500万円	3,500万円
	省エネ基準適合住宅		4,000万円	3,000万円
	その他の住宅		3,000万円	0円(※)

※ 令和5年12月末までに建築確認を受けた場合等は、借入限度額2,000万円

参考文献： ■TAX NEWS ■税務通信 ■ゆりかご倶楽部 ■

今月のお勧めセミナー 第4回 税務・会計セミナー 「いよいよインボイス制度開始！」

いよいよ10月1日から「インボイス制度（適格請求書等保存方式）」が実施されますが、準備は出来ていらっしゃいますか。当セミナーでは、実施に向けてしっかり準備できるよう、対応方法について解説します。ぜひ、ご参加ください。

(開催日9月5日(火) セミナー概要は、別紙案内をご覧ください。)

あとがき 和田です。ついに今月40歳になります。感慨深いもので、新卒で入社してから20年近く会計や税務に携わる仕事をしてきたことになりました。高校は普通科で大学も工学部だったので入社した当初は簿記の簿の字も分からない状態で右往左往していましたが、休みの日に学校に通って簿記を勉強し、慌ただしく過ごしてあっという間に20年が過ぎた感じです。幸いなことに会計や税務の仕事は好きですし、自分の性格的にも向いてもいると思っています。自分の知っていることやできることが増えていくと、やりがいも生まれますので、自己研鑽に努めていこうと思います。



【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



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！

