

# 「平成28年度税制改正の概要」

## —資産税関係を中心に—

---

税理士法人 F P 総合研究所

代表社員・税理士 山本和義 氏

平成28年2月16日

大阪第一ホテルにて

### 1. はじめに

毎年12月中旬に税制改正大綱の発表があります。昨年は12月16日に公表され、12月24日の閣議決定を受けて、法案が国会に上程され、税制改正についての審議が始まっています。同法案は今年度中に可決され、4月1日から新しい税制が適用される予定になっています。

改正法案については何時も申し上げていますが、どのように変わるかということもさることながら、いつから適用になるのかについてもご注意ください。原則は4月1日ですが、納税者にとって等しく有利になる改正は1月1日に遡って適用されるものもあります。また、納税者に不利になる改正は4月1日以降にしか適用されません。

税制改正法案は、言ってみれば木の幹の部分になり、政省令が枝葉の部分になりますが、実務での細かい要件部分は、この政省令の公表を待たざるを得ません。政省令は、改正法案が可決成立後1、2日の後に公表される見込みですので、今日のこの段階ではその内容までは分かりません。

ということで3月末には法律が出そろうわけですが、実務的には、その法律の適用に関しての考え方が明確ではない部分も出てきます。そこについては国税庁の「取扱通達」を待たなければならないのですが、これは大体6月下旬から7月上旬になってからの公表です。

この「取扱通達」は、国税庁長官が税務署員に対して“この法律は、この基準に従って判断し、課税をしない”という命令書です。

従って法律ではありませんので、納税者はこの通達に従う義務はありません。「この法律のこの部分は、このように解釈すべき」と、独自のご判断をしていただいても結構です。しかし、税務署は取扱通達に従った課税処分を行いますので、皆様のお考えと違う見解で処理されます。要は、争いになるということです。

ですから実務対応としては、通達に従った判断で申告処理をしていけばトラブルになることはありません。しかしながら、今申し上げたように通達は法律ではありませんので、納税者を縛るものではありません。しかし、間接的な強制力を持つことになります。

そうしますと、より細かなところは6月か7月にならないと解らないということですので、今日は税制改正大綱の内容でもって、どのような改正が行われるかをご説明させていただきます。

今年は、はっきり申し上げて目玉になるような大きな改正はありませんが、消費税の軽減税率制度が導入予定ですので、まず始めにこのことについて簡単にお話させていただきます。

この制度を税制改正大綱に盛り込むかどうかは、与党間で最後の最後まで問題になったのですが、最終的に、消費税を10%に引き上げるときに、食料品等については8%の軽減税率を導入することでまとまりました。

この部分は、今回の改正法案の中に入りましたので可決成立するだろうと思いますが、では本当に29年4月から消費税が10%に引き上げられるのかどうかは、まだまだ予断を許さない状況です。場合によっては、先送りになる可能性も大いに残っています。

消費税はヨーロッパで普及した制度で、わが国には平成元年4月1日に導入されました。当時は今のように入IT化された社会ではなかったので消費税の計算は“紙”でもってやりとりする方法しかなかった。そのため8%とか10%とかの複数税率での対応は大変難しかったわけですが、それからもう30年以上たって、社会の仕組みも大きく変わってきました。日本はこれから社会全体をIT化していこうという国家戦略もあるわけですので、より公平性を保ててかつ作業が面倒にならないITを使った、例えば財務省案の個人番号カードを使う方法の方が良かったのではないかと、個人的には思っています。

## 2. 資産税に関する税制改正

### ① 国外転出をする場合の譲渡所得税等の特例

最初に、国外転出をする場合の譲渡所得税等の特例についての改正です。

これは平成27年の税制改正で設けられたもので、平成27年の7月1日から施行されています。3つのパターンを想定しています。

1つ目は、海外に出ていく際は、有価証券の含み益に対して20%の税金を払ってから出国してくださいというものです。これが基本パターンです。

2つ目は、私は日本に住んでいますが、海外に住んでいる子に有価証券を贈与する場合も、有価証券の含み益の20%分は払って下さいというものです。さらに海外に住んでいる娘さんが有価証券の贈与を受ければ、日本の贈与税が掛かるということです。

それから3つ目のパターン。日本にいるお父さんが亡くなった。相続人は海外に住んでいる。非居住者です。その方が有価証券を相続すれば、その含み益に対しては20%相当分の譲渡があったものとして、亡くなった父の所得税の準確定申告をしなければなりません。

対象となる資産は有価証券です。対象者は持っている有価証券の合計額が1億円以上の方です。なお有価証券は上場しているものだけではありません。未上場株式も含まれます。会社オーナーであれば、自社株と上場株等を全部合算して1億円以上あれば、対象者になります。

こういう内容ですので、「日本の相続税が高いから海外に逃げようなんてことは、私にはできません」とおっしゃる方は、パターン1はあてはまりません。

パターン2も、株を贈与しなければいいわけですから、海外に住んでいる子がいたとしても、現金で送金すればいい。株でなければパターン2も関係ありません。

問題はパターン3で、お子さんが海外に住んでいるような場合は関係してきます。「子が海外に住んでいるうちは、俺は死なないぞ」とはいきません。人はいつ死ぬかわかりませんので、パターン3は関係してくるのです。

これは昨年のできた制度ですが、不備な点があったということで28年度改正で手直しされることになりました。

人が亡くなると、まず亡くなった方の準確定申告を相続の開始があったことを知った日の翌日から4か月以内に相続人が申告納税することになっています。問題は、その4か月の期間内に遺産分割協議が調わなかったら（実務ではほとんどそうです。遺言書が無ければと言う前提ですが）どうなるかですが、亡くなった瞬間から、お父さんの財産は相続人の共有財産になっています。

共有財産になってしまいますから、亡くなったお父さんの預金は一切引出せなくなります。なぜならある相続人が預金を引き出せば、他の相続人から損害賠償で、銀行は訴えられる恐れがあるからです。銀行預金は凍結されてしまいます。有価証券も同じです。

このように4か月以内に準確定申告をしなければならぬのに、遺産分割協議が調わない。ではどうするかと言うと、その有価証券は法定相続分どおりに相続するものとして計算することになっています。海外にいる方も何割かは相続するとして計算します。

そうするとパターン3にたちまち該当してしまうのです。相続した有価証券の含み益相当分に対する税金を払わなければならないのです。これは大変です。

ただし、これは納税が必要なケースでの話です。そうではなくて源泉徴収をたくさん受けていて、準確定

申告をしたら税金が戻ってくるような方は、その期日がないのです。

準確定申告の規定は“することができる”となっていますので、返して欲しくなければ申告しなくても良いのです。返して欲しかったら申告してください。そういう取扱いです。

問題は納税が必要な場合で、4か月という期限内に納められなかったら、加算税のペナルティがかかってしまうことです。これはちょっと大変です。

ですから、4か月以内に分割は決まらなかったが、遅れたら加算税のペナルティもあるのでとりあえず税金を払ったとします。その後、遺産分割協議が調い、海外に住んでいる子は、結局その有価証券を相続しなかったとします。そうすると含み益に対する課税そのものが間違いですから、更正の請求をすれば払った税金は返してもらえると考えるのが普通ですが、なぜか返してもらえないのです。

なぜなら更正の請求というのは、法律に従っていない場合に更正の請求をすることによって税の還付を受けることができます。しかしこれは間違ったやり方ではないのです。法律に従った正しい処理です。ですから払い過ぎたといっても税金は戻ってこない。これは明らかに法律の不備です。

逆の場合もあります。例えば相続人は2人で、日本と海外に1人ずついるとします。4か月以内に分割協議は調わなかったから、半分だけ含み益に対する納税を行った。ところが遺産分割協議の結果、海外に住んでいる子が、その有価証券を全部相続すると、残り半分の含み益分の税金は払っていません。

こんな場合でも、義務的修正申告をしなければならないという規定はありません。ですから有利に働いてしまうのです。

このように現行では有利不利が混在しますので、この手当をしようということで、今回の改正になりました。

これは法律の不備ですので、今年の1月1日に遡っての適用になります。

今のことを設例で見えていきます。お父さんが28年4月に亡くなった。子2人のうち長女は海外に住んでいます。お父さんの財産は上場株式2億円だけ。その株式の取得費は1億円。相続税の申告期限までに遺産分割協議が調わなかった。

相続税の申告期限は10か月以内ですから29年2月に申告期限がきます。分割協議が調ったのは3月。従って未分割の状態でも相続税の申告をすることになります。お父さんの準確定申告では、株式の半分だけを長女が相続したものととして、含み益に対する譲渡所得税766万円を払います。

遺産分割協議の結果、長女は1円も相続しないことになりました。そうすると今回の改正で、結局この766万円払った所得税は、更正の請求によって返ってきます。でも相続税の申告時には、その766万円はお父さんが納付すべき税金ということで、相続税の計算から控除してあります。債務控除してありますがこれが要らなくなったから、相続税の修正申告も要ります。こういう流れになります。

## ②空家に係る譲渡所得の控除の特例の創設

28年度改正で一番大きなものは、空家に係る譲渡所得の控除の特例制度の創設です。

制度の概要ですが、対象者は相続の開始直前において被相続人の居住の用に供されていた家屋及びその敷地である土地等を相続により取得した個人です。亡くなった人が住んでいた家を相続した個人に限られます。

家屋の要件は、昭和56年5月31日以前に建築された家屋であること。つまり旧耐震基準にしか適合していない住宅です。ただし区分所有建物は除かれます。

要件はもう一つあって、それは相続開始直前に被相続人以外に居住していた人がいない家屋であることです。

ですから、昔からの古い家屋に住んでいる1人住まいのお母さんが亡くなって、その古い家を相続したが、相続人はその家に住む意思はなく、空家のまま放置されている家といったイメージです。

昨年の改正で、このような誰も住んでいない空家のうち「特定空家」に認定されると、敷地の固定資産税は住宅用地としての軽減を認めないという制度を設けました。

これにより、そういう家屋が放置されるままになることを防ごうとしたのですが、さらに今回の改正で、1人住まいの方が亡くなって相続した家を売った場合、マイホームを売った場合と同じように譲渡益から3000万円の特別控除を認めることにしました。より売りやすくしたのです。

ただし5年10年とほったらかしにした後、気が向いたら売ることであれば、いつまでも放置されますので、期限を切りました。平成28年4月1日から平成31年12月31日までの譲渡が対象になります。なお31年末までと期限を区切りましたが、多分これは延長されることになるかと思います。

もう1点要件があります。それは相続の開始があった日以後3年を経過する日の属する年の12月31日までの譲渡が、この制度の対象となり、最長3年と364日ということになります。

譲渡対価は1億円以内ですから、この額を超えるものは少ないかと思います。

その他にも細かな要件があります。例えば、売る時は、その住宅は改修基準を満たすように改修してから売るか、あるいは建物の除却後に土地を譲渡するか。そのどちらかですが、建物を取り壊して更地にして売るパターンが多いかと思います。対象が昭和56年5月31日以前に建築された古い建物ですから。

この制度は平成28年4月1日以降の譲渡から対象になります。今年の4月1日以後に亡くなった方からではありません。4月1日以後の譲渡分からですから、平成25年に亡くなった方でも、この法律の適用を受けることができます。

3年経過する日の属する年度の12月31日ということは、平成25年1月2日以後に亡くなった方は、3年経過するのが28年1月1日になります。その年末までですから、平成28年12月31日ということになります。ということで、平成25年1月2日以降に亡くなった方でも、この新しい制度の適用はあります。

### ③多世代同居に対応した住宅リフォームに係る特例の導入

多世代同居に対応した住宅リフォームに係る特例が導入されます。バリアフリーとか省エネ改修等の工事をした場合、住宅ローンが控除される制度がありますが、今回そこに多世代同居のための改修工事も含めることにしました。

多世代同居改修工事とは、調理室、浴室、便所、玄関のいずれかを増設する工事で、今の設備が2つ以上になる工事に限られます。玄関を2つにする、浴室を2つにする。こういった工事をすればローン控除か所得税の税額控除の対象になります。

#### ④住宅ローン控除の適用対象となる省エネ改修工事についての見直し

住宅ローン控除の適用対象となる省エネ改修工事についても見直されます。主な要件として3つあったのですが、その3番目の「改修後の住宅全体の省エネ精度が一段階相当上がること」という要件が、27年12月31日までは不要としていましたが、今回これが外れることになりました。

ということで①②③の3つ全ての要件を満たさないと、住宅ローン控除は適用になりません。

#### ⑤非居住者期間中の取得等に係る住宅ローン控除等の適用要件の見直し

次は、非居住者期間中の取得等に係る住宅ローン控除等の適用要件の見直しです。

住宅ローン控除は、条文には「居住者が…新築等をした場合に適用」という書き方になっています。ということは、たまたま住宅の取得時に海外に住んでいて、非居住者扱いになれば、住宅ローン控除が適用されないのです。

どんなケースが考えられるかと言うと、今住宅を建築中でいよいよ来月完成と思っていたら、海外転勤になってしまった。家族は日本に残って、その完成した住宅に住むが、建築主であるお父さんは一人海外に出ってしまった。海外に住んでいる間に住宅が完成すれば、その人は非居住者になり、住宅を取得しても住宅ローン控除は受けられません。そういう仕組みを今回改正し、日本に戻ってきたら受けられるようにしました。

住宅ローン控除については、このような日の当たらないケースを一つ一つ汲み取って、制度の対象になるような見直しを進めてきています。

#### ⑥適用期限が2年延長

この他では、適用期限が2年延長されるものが多数あります。「特定の居住用財産の買換え及び交換の場合の長期譲渡所得の課税の特例」、「居住用財産の買換え等の場合、譲渡損失の損益通算及び繰越控除の適用期限」は共に2年延長です。

「居住用財産の買換え等の場合の譲渡損失の損益通算及び繰越控除」は5年超所有し、かつ、居住していたマイホームを売った場合の特例です。譲渡損が出た時、その譲渡損はその年の他の所得と通算でき、かつ控除しきれなかった分は翌年以降3年間繰り越せます。平成16年以降は土地・建物の譲渡損失の損益通算及び繰越控除は認めないとしていたのですが、マイホームの場合だけを例外としました。

この特例は、マイホームを売って損が出た場合で、かつマイホームを新たに買い換えた場合に適用されます。そして買ったマイホームについて損益通算及び繰越控除の適用を受ける年の年末において、住宅借入金等残高がなければならない。ですから買うマイホームは、一部でもいいから住宅ローンを使わなければならない

ないのです。

こんな事例がありますのでご紹介します。Aさんは自分の住んでいるマイホームを売って、次に買い換えようと思っている。しかし、かつて値段が下がって損をした経験があるので、今度買う家は自己資金でと思っている。だからローンを組むのは嫌だったが、「特例適用のためには、とりあえずローンで一度買って、繰り上げ返済すればいいのでは」というアドバイスを受けた。

そんな時気を付けなければならないのは、この特例の適用を受けるためには、年末において住宅ローン残高がなければならないのです。全部返済してしまったら、その年末には住宅ローン残高がなくなってしまいます。損益通算を受け、控除しきれなかった分は翌年以降へ繰り越したいと思うなら、その適用を受けようとする年の年末まで住宅ローンを残してください。繰り上げ返済をしてはだめです。

「特定居住用財産の譲渡損失の損益通算及び繰越控除の適用期限」も2年延長されます。こちらはマイホームを売りますが、新たに買い換えはしません。5年を超えて所有していたマイホームを売って、損が出れば損益通算及び繰越控除できる制度です。この特例を受けるには、マイホームの譲渡契約日の前日において、住宅ローンが残っていなければなりません。

なおこの場合、損失の考え方に2つあります。本来の損失は、いくらで買って、いくらで売ったかということで、その差額が損です。

ところが、この特例で言うところの損失は、もう一つ比較をします。ローン残債がいくらあって、そしていくらで売れたか。その時に、持ち出しになった金額はいくらかという比較です。

例えば3000万円のローン残高があって、家は2000万円で売れた。差額1000万円は持ち出し。この持ち出し部分と実際の損失のいずれか少ない方が「損失」ということです。ですからローン残高がなければ当然受けられません。

この他では、「新築住宅に係る固定資産税の減額措置」の延長、「新築の認定長期優良住宅に係る固定資産税の減額措置」の延長、「固定資産税の各種減額措置の適用期限」の延長、「新築住宅特例適用住宅用土地等に係る不動産取得税の減額措置」の延長、「認定長期優良住宅」の延長、「宅建業者による新築住宅のみなし取得日に係る不動産取得税の緩和措置」は1年延長、「特定認定長期優良住宅及び認定低炭素住宅の所有権の保存登記等に係る登録免許税の軽減措置」の延長、「特定増改築等がされた住宅用家屋の所有権移転登記の税率に係る登録免許税軽減措置」の延長。また「農地保有に係る固定資産税についての一部改正」が行われ、農地等の納税猶予制度について見直しがされ、贈与税の納税猶予の適用を受けることができる者を認定農業者等に限定されることになりました。

## ⑦贈与税の改正

贈与税の改正では、27年度改正で設けられた「結婚・子育て資金の一括贈与に係る贈与税の非課税措置」が見直され、不妊治療に要する費用は薬局に支払われるものも含まれること等、明確化する措置が講じられます。

25年度に設けられた「教育資金の一括非課税贈与制度」は相当利用されているかと思いますが、この「結婚・子育て一括非課税贈与制度」はあまり利用されていません。

理由は簡単です。一括非課税贈与は1000万円が限度ですが、こんなにまとまったお金を贈与する人は、富裕層と言われる人々が中心です。では彼らは何故贈与するのかというと、相続税で課税されるくらいなら非課税贈与だと思うからです。

「教育資金の一括非課税贈与制度」では、30歳未満の直系卑属に1500万円まで贈与できます。ほとんどはお孫さんでしょう。お祖父ちゃんが孫に1人1500万円、3人いれば4500万円贈与する。それだけでお祖父ちゃんの財産が4500万円減ります。

貰った1500万円は教育資金として使い、30才になった時点で使い残しがあれば、それに対する贈与税が課税される仕組みです。だからお祖父ちゃんの財産を一気に減らすことが出来るのです。これで相続税の負担軽減につながります。

ところが「結婚子育て非課税一括贈与」は1000万円です。受贈者は50才未満の直系卑属とされています。一人1000万円まで贈与すればお祖父ちゃんあるいはお父さんの財産が減ります。そこを元にして相続税が計算されるならば、こちらにも使われるのですが、実はそうではないのです。

贈与時は1000万円非課税で、用途は結婚子育てに限定されます。でも贈与者が亡くなった時、結婚子育て一括贈与で貰った人に使い残しがあれば、それは贈与した人が亡くなった時に相続財産に戻して相続税を課税するのです。これではどこにお金がおいてあったかだけの違いで、相続税は安くならない。だから使わないのです。

## ⑧NISA

NISAについては、使い勝手を少しよくしましょうという改正です。マイナンバーを利用してNISA口座は管理されますので、事務的な部分がかなり省略できることになります。

## ⑨高額資産を取得した場合における消費税の中小事業者に対する特例措置の適用関係の見直し

この改正は、私どもにとっては非常に大きな影響があります。

ここでいう高額資産とは、1取引につき支払対価が税抜き1000万円以上の棚卸資産または調整対象固定資産です。高級車を買えば1000万円以上ということは考えられますが、ここで考えられているのは、アパート・マンションの建築などをターゲットにしています。消費税の改正ですから、土地は関係ありません。

マンションを建てて1000万円以下ということはありません。いくら安くても何千万円します。地主が相続税対策でアパート・マンションを建てた時、当然建物の建築代金に消費税がかかりますが、いろいろ工夫すれば、建物の消費税分は全額、還付を受けられるのです。それを今回少しやりやすくする改正が入りました。その内容については後で申し上げます。

## ⑩加算税制度の見直し（納税環境整備）

税務調査の事前通知以後に修正申告をすれば加算税が課税されますが、今回見直されます。通常、税務調査は「何月何日に行きたいのですが、いかがですか」と事前に通知があります。予告なしでいきなり来ることは、現金商売のケースを除けば原則ありません。

問題は、そういう税務調査の通知があった時に、例えば「ああしまった。あの得意先の売上を申告していない」と思い出したとする。その人はどうするかというと、税務調査が入る前に、自主的に修正申告を出されるのです。そうすると延滞税はかかりますが、加算税はかかりません。今はそういうシステムになっています。

今回ここが改正されて、税務調査の通知後に自主的な修正申告があっても、加算税もかかることになりました。

ただし調査の結果で課税される金額よりは安く、通常加算される額の半分にすることになりました。

適用開始は29年1月1日以後に法定申告期限が到来する国税についてですから、28年分以後の申告からになります。従って27年分以前は、電話があった後、修正申告しても加算税はありません。

中には悪質な人がいまして、無申告あるいは所得税における収入隠しなどの重加算事案を頻繁に繰り返す人がいます。そういう場合は10%増しにする改正が合わせて行われます。頻繁というのは5年以内に繰り返し行う場合です。こちらも29年1月1日以後に法定申告期限が到来するものから適用になります。

## ⑪減額更正後に増額更正があった場合の延滞税等及び加算税の取扱い

減額更正後に増額更正があった場合の延滞税等及び加算税の取扱いです。例えば、当初申告で100の税金を払いました。申告後、間違いに気付いて、減額の更正で50に減りました。その後、又見直したら別のところで増えるところがあったので修正申告をして税額は70になったとします。

そうすると、法律では50が70に増えたので、差額の20に加算税と延滞税が課税されます。しかし当初は100で申告していたのが、最終的に70になったのだから、元の100から見れば減っています。そう考えれば差額の20に加算税を課税するのはおかしいではないかと、争いになりました。

最高裁は26年12月12日に国税側敗訴の判決を出しました。納税者の主張が通ったのです。これを受けて今回改正されることになりました。

最高裁判決が出ますと、税法はどんどん変わっていきます。皆様も「おかしい」と思われるところがあれば頑張って最高裁までいって勝ち取っていただくと、法律は変わります。

## ⑫番号法が施行される

今年の1月から個人番号法が施行され、適用が始まっています。そこで具体的に相続税の申告関係で、いつから適用されるかをまとめました。

相続税の申告書、修正申告書には個人番号を記載しなければなりません。亡くなった方と財産を相続した

方の番号を書くことになっています。適用開始時期は平成 28 年 1 月 1 日以後の相続又は遺贈に係る申告からです。ですから今年の 1 月 1 日以後に亡くなった方の申告から、両者の番号を申告書に記載して提出することになっています。

この申告は電子申告ができませんので、紙で出さざるを得ません。「個人番号の記載を要する申告書や届出書等を電子申告以外の方法によって提出する場合は、納税者の個人番号の通知書の写しと身元を証明する書類を添付して提出しなければならない」と、番号法で決まっていますので、個人番号カードの交付を受けていれば、その個人番号カードの裏表をコピーして、相続税の申告書に添付して出すことになります。

亡くなった方の個人番号も書くとしましたが、亡くなった方の個人番号カードは死亡届を出す時に返納することになっています。ですから私どもが相続人とお会いして「亡くなった方の個人番号があるのですよ」と言っても、個人番号カードは返されていますからもうありません。どうやって確認すればいいのかと聞いていたら、書く欄はありますが、「任意」となりましたので、書いてもいいし、書かなくてもいいという取扱いになりました。

また、遺産が未分割であることの止むを得ない理由があるときの承認申請書にも、個人番号は入ります。つまり相続税の申告期限までに遺産分割協議が調わなかったので、申告期限後 3 年以内の分割見込書を出しましたが、3 年経ってもまだ家庭裁判所で審判調停していて分割が決まらない場合などでは、承認申請書を出さないといけないのですが、その承認申請書に個人番号が入ります。

適用開始時期は平成 28 年 1 月 1 日以後提出分からです。いつ亡くなったかではありません。この 1 月 1 日以後に承認申請書を出すのであれば、個人番号が入ります。

そして相続関係の申告は電子申告できませんので、個人番号カードの写しを付けてください、となっています。

ですから、個人番号カードの写しの添付が必要というのは、先の話ではありません。所得税の申告書は 28 年分申告から入りますので、29 年 3 月には必ず番号が入ります。ただし、所得税の青色申告承認申請書を新たに提出する場合は、もっと早くから入ります。

例えば、不動産賃貸業をやっていて、去年までは白色申告をしていたが、青色申告をすると特典があって有利そうだからということで、今年（平成 28 年分）から青色申告にする場合は、個人番号を記載して青色申告承認申請書を出さなければなりません。

これは今年の 1 月 1 日以後提出分から入ります。この 3 月に出そうと思ったら、個人番号カードの写しが入ります。ただし電子申告で青色申告承認申請書を提出される方は、番号だけを記載すれば OK です。

その他では、例えばお父さんの土地を借りて法人が建物を建てる場合、借地権の認定課税を避けるため「土地の無償返還に関する届出書」を提出しますが、この書類には個人番号は不要です。

それから、相続税に計算のために土地の評価をしようと思っても路線価の設定がない場合があります。その場合、特定路線価を設定してくださいという申出書を提出するのですが、この書類も個人番号の記載は必要ありません。

番号の記載が必要か、必要でないか、いつから適用開始になるかなど、交通整理をしておいてください。

### ⑬マンション節税防止

日経新聞の1月24日の記事に「マンション節税防止、相続税高層階評価引き上げ。総務省・国税庁18年にも」とあります。これはタワーマンションを買うことによって相続税を大幅に軽減する“タワマン節税”を防止する検討に入ったという記事です。

タワーマンションの明確な定義はありませんが、建築基準法第20条で、高さが60mを超える建築物は、それ以下のものと比べて構造等に関して厳しい要件が設けられていますので、一般的にはこの高さで区分されています。1階の軒高3mとして、20階で60mになりますので、それ以上の高さのマンションをタワーマンションと呼ぶようです。さらに100m以上になれば非常用エレベーターに加えて、ヘリポートの設置義務も課せられています。

改正の内容は、上層階と下層階における過大な評価差額を是正するというものです。誤解のないように申し上げますが、タワーマンションを買えば相続税の節税になります。節税にはなりますが、これまでのような過大な評価差額は出なくなります。適正な範囲内の評価差額に見直されるということです。駄目だということではありません。

国税庁が調べたところ、建物の評価額は大体売値の3分の1にくらいです。しかしながら、財産評価基本通達における家屋の評価は、固定資産税評価額の1倍です。同じ材質材料であれば同じ評価額になります。中部屋でも角部屋でも、低層階でも高層階でも全て同じ価格で評価されます。

しかしながら実際のマンション価格は、上の階に行けば行くほど値段は上がっていきます。さらに中部屋よりも角部屋の方が高いし、同じ角部屋でも、東南の方がより高い。価格的にはそういう設定で販売されています。

でも1戸1戸の部屋は全て同じ価格での評価になりますから、上の階に行けば行くほど、そして東南の角部屋の方が販売価格と相続税評価額にはより大きな差が出てくるのです。ここに着目して、上層階のより高い物件を買えば、そこには大きな評価差額が生まれます。“タワマン節税”とは、これを利用した相続税対策です。

ただ財産評価基本通達にはもう1つ規定があって、「この通達の定めにより難しい場合の評価」方法についての定めがあります。すなわち通常の方法で評価することが著しく不相当と認められる場合は、国税庁長官の指示を受けて別の評価をすることになっています。

結論を23年7月1日の裁判事例で申し上げますと、「節税目的で買ったマンションは、固定資産税評価額ではなく、買った値段で評価」と判断されています。つまり、この通達を使って課税されたため、納税者が異議を唱えて裁判を起したのですが、国税側が勝った。納税者側が負けたのです。

これに関しては平成5年10月28日の最高裁判決もあります。この事案では、相続人が父の代理で約8億円でマンションを買った。その買ったマンションを、売主である業者に賃貸した。マンションの購入代金は

売った会社の関係会社から融資を受けた。その後、父（買った人）が亡くなった。相続税の申告では、マンション1億円、借入金8億円とした。相続開始後、相続人は直ちにそのマンションを購入価格を上回る金額で売却。返済も済ませた。「これは相続税を圧縮することを意図して購入したと推定できるので駄目です」という判決です。

このようにマンションを使った節税防止策は、否認される可能性が高い。特に相続してすぐ売るなど、部屋を利用する意思が見受けられないような場合です。節税だけが目的と見えるような取引は、建物の固定資産税評価額ではなく、買った値段で課税されます。

亡くなった後2、3年住み続けたとしても否認されるかもしれません。それを「亡くなった。相続した。すぐ売った」となりますと、もう否認される確率が極めて高くなります。

ということで改正の内容は、高層階は相続税評価額を一定割合増すような方法で補正する調整が2018年から行われるようです。

ただし、この内容で実施されたとしても、タワーマンションを使っただけの節税が全くできなくなるかと言うと、必ずしもそうとはいえません。

なぜなら、1 つには、マンションを貸せば、建物は貸家評価になり、土地は貸家建付地評価になってさらに低く評価されるからです。

それだけではありません。貸しているマンションの土地は「小規模宅地の特例の貸付事業用宅地」になりますので、200㎡までの部分について50%減額を受けることができます。

タワーマンションが建っている土地の値段は決して安くありません。地価が高いからタワーマンションにしているのです。地価の安いところにタワーマンションは建てません。ということは地価の極めて高いところの土地が貸付事業用宅地になるのです。そして敷地の持分は、このケース（省略）ではたったの8.53㎡です。貸付事業用宅地は延べ200㎡までの部分について50%減額が受けられるので、200㎡分を買おうと思えば20室でも170㎡ですから、それ以上買えます。貸付事業用宅地の200㎡の50%適用を面積目一杯使おうと思えば、買えるのであればできるだけたくさん買えばいいのです。

今お住まいのところが、よほど都心の地価の高いところでない限り、㎡単価はタワーマンションの方が絶対に高いはずで、です。ですので、小規模宅地の特例まで考えれば、まだ効果はあるといえます。

#### ⑭賃貸マンション建設に係る消費税の見直し

アパート、マンションを建築したときの消費税の見直しが行われます。平成22年に会計検査院に意見表示を受けて改正が行われています。この時は、敷地内に自動販売機を置いて、そのわずかの課税売上によって、アパート・マンション建設の消費税の全額還付を受ける例が多数あったため、公平性が損なわれるという理由から、これを締め出すための改正が行われたのです。

その後、再度平成23年にも改正されました。この時は資本金1000万円未満で作った会社は、当初2年間は免税事業者になることを悪用した事例が出てきたためです。

資本金 1000 万円未満で会社作りました。2 年間免税です。3 年目に入ると課税事業者になります。そこで 3 年目に入る前に新しい会社を作って、そこに事業を移管してしまう。そうすると、またそこから 2 年間免税になります。これを繰り返すと、永遠に免税で逃げられてしまうのです。

これを締め出すことを目的に、前年の前半 6 か月間に 1000 万円以上の課税売上があれば、翌期から課税業者になると、23 年に法改正をしたのです。

では今回何をしたのかというと、簡易課税制度を適用していない課税事業者が高額資産（1000 万円以上）の取得をしたら、どんな方法で課税事業者になっても、必ず調整対象固定資産の調整計算をさせることにしたのです。

調整計算というのは、課税売上割合が著しく変動した時は、3 年間の通算の課税売上割合で再計算するという規定です。これは第 3 課税期間のところにおいて、免税や簡易課税を選択しているところの調整から逃げられますので、これを逃がしませんという規定です。必ず 3 年のところで課税を強制します。簡易課税も選択させないし免税にも戻れないという縛りを 28 年改正でかけたのです。

これによって非常にハードルが高くなりました。しかしながら出来ないことはありません。調整にかかるなら、調整にかからないようにすればいいだけのことです。

どういうことかと言いますと、調整計算は、取得して 3 年間の通算課税売上割合が、アパート、マンションを建てて消費税還付を受けた時の、その課税期間の課税売上と比べて、著しく変動している場合に計算をやり直すということです。

著しい変動とは何かと言うと、通算課税売上割合が 50%以上増えたり減ったりする場合です。ですから還付を受けた時の課税売上割合が 100%で、3 年通算で課税売上割合が 10%しか平均ありませんよということであれば、課税売上割合 90%に相当する消費税を返し過ぎたから、それを払いなさいという規定です。であるならば 100%の還付を受けただけで 3 年平均で通算売上割合が 50%以上なら、この規定は働かないのです。

ということですので、その部分に対応していただければ、従来どおりの還付も可能です。

(終わり)