

手軽に
読める

知っておきたいお金と税金のことがよくわかる

相続・贈与マガジン

2017年

2月号

CONTENTS

資産安心コラム 2ページ

グローバル化社会では不動産取引の相手が「居住者」かどうか確かめる必要がある!? **前編**

今からできる相続対策 3ページ

なぜ課税対象者割合が増えたのか？
「身近になった相続」2つの対策方法

なかなか聞けない相続Q&A 4ページ

相続税がゼロならば申告する必要がないの？

数字で見る相続

8.0%

「8.0%」という数字は、国税庁が発表した「平成27年分の相続税の申告状況について」から、平成27年の被相続人数（死亡者数）129万444人のうち、相続税の申告書の提出に係る被相続人数10万3,043人が占める割合です。相続税の申告が必要だった被相続人の割合は、ここ10年前後4%台で推移し、平成26年分は4.4%でしたが、平成27年1月1日の相続税の改

正で、平成27年は倍近く上昇しました。相続税基礎控除の引き下げで、これまで相続税がかからなかった人でも、相続税がかかるようになったことが上昇の原因です。

なお、被相続人を「都市部」に住む人に限定すると、相続税が課税される人の割合は、10～20%前後まで高まることが予想されます。

相続・贈与について少しでも関心がある方は、お気軽にご相談ください。

「グローバル化社会では不動産取引の相手が 「居住者」かどうか確かめる必要がある!?

前編

※記事内の名前はすべて仮名。
設定は実話に基づき一部
脚色しています。

個人や法人が非居住者から土地や借地権などの権利、建物、付属設備などを買って譲渡対価を支払う場合には、原則として所得税等の源泉徴収をする義務が生じます(所得税法212条ほか)。最近では人の動きがグローバル化し、一見「居住者(国籍を問わず日本に居住している方)」に見える「非居住者(日本に居住していない方^{*1})」がいるようで、不動産取引の際にトラブルが生じることがあります。今回は、不動産取引の相手が居住者かどうかを確認しなかったため生じた悲劇を紹介します。

東京で飲食業(大沢産業)を経営する大沢孝之さんは、会社名義で土地建物を林拓郎さんから購入することにしました。大沢産業は、林さん個人から購入する契約に基づき、譲渡対価約7億6千万円をそのまま林さんに支払いました。

大沢さんは林さんを居住者だと疑いませんでした。契約時の確認書類(林さんの住宅兼事務所・貸駐車場である土地建物の登記事項証明書や印鑑証明書等)に、林さんの住所として建物の所在地等が記載されていたからです。大沢さんが林さんに確認した際、「居住者」と認識しており、支払いに対する課税関係の説明をした際には林さんから疑義が述べられることもありませんでした。

非居住者に支払われる金額は 支払金額の89.79%相当額

後になって、税務署から大沢産業に対して、「所得税の源泉徴収がなされていない」として、源泉所得税を納めるよう納税告知処分を受けました。林さんは対価を受け取る際、米国に住所^{*2}のある非居住者だったことが判明したのです。

非居住者が不動産を売却した場合には、一定の条件^{*3}に該当する場合、その不動産の購入者は売買代金

の支払いの際、支払金額の10.21%相当額を源泉徴収して税務署に支払う義務があります。つまり、非居住者に支払われる金額は、支払金額の89.79%相当額で、残りの源泉徴収した10.21%相当額については、不動産の購入者が対価の支払いをした翌月10日までに税務署に納付することになります。売却した非居住者は、確定申告をすることにより、源泉徴収された金額が精算されます。

大沢さんは納得できず、税務署を相手取って裁判で争うことになりました。大沢さんは、「林さんの住宅兼事務所は国内の居所であり、林さんは日本に住んでいる居住者である」「支払いの際、林さんが非居住者かどうかを確認すべき注意義務を負っていると解されるが、注意義務を尽くしてもなお、林さんが非居住者であると確認できない場合は、源泉徴収義務を負わないと言ふべき」と主張しました。(後編へ続く)

相続・贈与について気になることがあれば、お気軽にご相談ください。

POINT

- グローバル化が進む現代、不動産取引の相手が居住者か非居住者かを確認する必要がある
- 売主が非居住者の場合、買主が支払金額の10.21%相当額を税務署に納付する

記事提供：相続・贈与相談センター本部
税理士法人エクラコンサルティング

*1:「非居住者」とは、「居住者以外の個人」をいいます(所得税法25)。

「居住者」は、「日本国内に住所を有し、または現在まで引き続き1年以上居所を有する個人」とされていますから、「非居住者」は次のいずれかに該当する者ともいえます(所得税法23)。

a日本国内に住所も居所も有していない人

b日本国内に住所がなく、かつ、日本国内に引き続き居所を有している期間が1年に満たない者

*2:「住所」は、「個人の生活の本拠」をいい、「生活の本拠」かどうかは「客観的事実によって判定する」こととなります。したがって、「住所」は、その人の生活の中心がどこかで判定されます。

*3:不動産の売買金額が1億円以下で、かつ、購入した個人が自己またはその親族の居住の用に供するためのものである場合には、源泉徴収の必要はありません。

「身近になった相続」2つの対策方法 なぜ課税対象者割合が倍増したのか？

1ページの記事にあるように、平成27年の相続税課税対象者の割合が従来と比べ、ほぼ倍増しました。その原因は平成27年1月1日の相続税改正で、相続税基礎控除額が引き下げられたからです。改正によって相続税は身近な税金になりました。対策を行うにあたって、どのようなポイントがあるのかを簡単に解説します。

基礎控除額はどれくらい引き下がったのか？

はじめに、相続税の課税対象者の割合が8.0%まで増えた原因である、基礎控除額の引き下げについて、具体的にみていきましょう。相続が発生した場合、相続財産が基礎控除額を超えてはじめて相続税がかかります。平成26年12月31日までに発生した相続についての基礎控除額は、5,000万円+(1,000万円×法定相続人の数)でした。たとえば、夫が亡くなり、相続人が妻と子供2人だった場合は、夫の財産総額が5,000万円+(1,000万円×3人)=8,000万円を超えなければ相続税がかからなかったのです。

一方、平成27年1月1日以降に発生した相続では、基礎控除額が3,000万円+(600万円×法定相続人の数)になりました。相続人が妻と子供2人だった場合の基礎控除額は3,000万円+(600万円×3人)=4,800万円と、改正を経てぐんと下がりました。これまで相続税がかからなかった、財産総額4,800万円超8,000万円以下の方でも、平成27年1月1日以降の相続からは相続税がかかるようになったのです。

都市部に住む高齢者の相続に限定すると、相続税の課税割合は20%近くまで高まることが推測さ

れます。もはや相続税は「富裕層だけの税金」とは言えなくなってきたのです。

相続対策としては「節税」「納税資金」がオススメ

富裕層でない人でもできる相続対策としては、主に以下の2つがあります。

1.節税対策

2.納税資金対策

節税対策としては「生前贈与などを使ってプラスの財産を減らす」「マイナスの財産を増やす」「法定相続人を増やして、基礎控除額を増やす」「税額控除、特例を活用する」などが挙げられます。

生前贈与といっても、さまざまな方法があります。「毎年贈与税の基礎控除110万円以内の範囲でコツコツ贈与する」「子や孫に、教育資金贈与として1,500万円^{*1}まで一括贈与する」「おしどり贈与の特例を利用して、配偶者に自宅を2,110万円分^{*2}まで贈与する」などがあります。

納税資金対策としては「生命保険の活用」「延納」「物納」「遊休不動産の売却」などが考えられます。

相続・贈与について気になることがあれば、お気軽にご相談ください。

*1:直系尊属から教育資金の一括贈与を受けた場合の非課税上限額

*2:夫婦の間で居住用の不動産を贈与したときの配偶者控除上限額



相続税がゼロならば申告する必要がないの？

Q 相続が発生して、相続財産額から相続税額を計算して、税額がゼロならば、相続税の申告を行う必要はないのでしょうか？

A 「小規模宅地等の特例」や「配偶者の税額軽減」を利用した場合は、相続税がゼロになっても申告が必要となります。

「相続税がゼロならば、申告の必要がない」とはいちがいに言えません。

「小規模宅地等の特例」や「配偶者の税額軽減」の適用を受け、その結果相続税がゼロになった場合、申告する必要があります。これらの特例を受けるには、相続税申告書の提出が前提

条件となっているからです。

なお、「小規模宅地等の特例」の適用を受けずに、相続財産総額が基礎控除以下であれば、相続税の申告は必要ありません。「小規模宅地等の特例」とは、亡くなった方(被相続人)や生活を共にする家族(同一生計親族)の事業用や居住用の宅地について、一定の要件を満たした場合、その宅地の評価額を最大80%減額できるという制度です。「ある程度の規模の自宅がある」「自宅で商売をしている」という方は適用を検討してみましょう。

「配偶者の税額軽減」とは、被相続人の配偶者が遺産分割や遺贈により実際に取得した正味の遺産額が、次の金額のうちど

ちらか多い金額までは、配偶者には相続税がかからないという制度です。

1) 1億6千万円

2) 配偶者の法定相続分相当額

税理士とともに作成した申告書は、被相続人の住所地の税務署へ、相続開始の翌日から10ヵ月以内に提出しなければなりません。

相続・贈与について気になることがあれば、お気軽にご相談ください。



相続は**経験**と**技術**で
大きな**差**が出る事をご存知ですか？

1. 熟練した相続専門力
相続税申告件数年間100件超えの経験値
2. 正確無比なスピード
相続専門チームによる技術力
3. 分かりやすさ
内容に安心して頂けるご説明・明朗報酬

相続職人集団
凄腕。

相続に特化した税理士法人です。

税理士法人オグリ [名古屋本部]
〒460-0002 名古屋市中区丸の内一丁目16-15
名古屋フコク生命ビル6F

相続無料相談実施中！

お問い合わせは
TEL：052-222-1600
(担当：相続部門 小林・浜川)