



~むずかしい相続税を **簡単** にわかってもらうためのレポート~

知っておきたい情報満載！

要点

- 小規模宅地の評価減の特例はこんなにお得！！
- 相続税基礎講座
「正式な婚姻関係で生まれた子とそうでない子」
- 相続申告で気をつけること
- 建物等の取壊し費用の取り扱い

私たちは、毎月、相続に興味のある方を対象に、**相伝** というレポートを出しています。

このレポートを読んでもらいたい方

- 過去に相続を経験し、次回の相続もつつがなく終りたいと思われている方
- 先祖代々の財産を守りたいと思われる方
- 争続争いをしたくない方
- 貸家経営をされている方
- 自営業をされている方で、自分の会社の株式について対策を行いたい方
- 不動産管理会社を持たれている方



《発行》税理士法人 上坂会計 / 株式会社 ライフデザイン研究所
福井県福井市江守中 2 丁目 1312 番地

TEL: 0776-33-1117 FAX: 0776-36-8245 MAIL: soden@uesaka.ne.jp

この経済状況下、**今**しかできないことがあります。

この数年が**チャンス**です。

今こそ、実行できる対策を**実行**しましょう。

1. 小規模宅地の評価減の特例はこんなにお得！！

読者に地主の皆さんが多いので、今回は、ビルやアパートなどの賃貸建物の敷地について書きます。

この制度は、

「亡くなった人(被相続人)一人につき賃貸建物敷地の面積 200 m²について評価を 50%割引する特例」

です。

たくさん土地を持っているという場合、どの土地を選ぼうが、それは、残った人たち(相続人)の勝手です。

亡くなった2人の方が、以下の土地を所有しているとしましょう。

Aさん

東京赤坂1丁目に土地を 200 m²(約 60 坪)所有。
ここは、坪あたり約 2 千万円の評価で 12 億円の評価。

Bさん

福井市の郊外に 4 万 m²(約 1 万 2 千坪)所有し、ショッピングセンターに賃貸。
ここは、坪あたり約 10 万円の評価で、全体で 12 億円の評価。

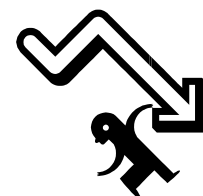
Aさんの小規模宅地の評価減の金額を計算しましょう。
Aさんの土地はちょうど 200 m²なので、

$$12 \text{ 億円} \times 50\% = 6 \text{ 億円}$$

Bさんの小規模宅地の評価減の金額を計算しましょう。
評価減額は、200 m²までなので、

$$12 \text{ 億円} \times 200 \text{ m}^2 / 40000 \text{ m}^2 \times 50\% = 300 \text{ 万円}$$

同じ12億円の土地を持っていたとしても、AさんとBさんとで、6億円と300万円という違いが出てくるのです。



この違いが出てくるのは、土地は広いのですが、坪単価が安いからなのです。
一般的に、福井の土地は、一番高い福井市の大名町交差点付近でも、坪70万円です。(もちろん、坪10万円の土地よりはよいですが。)したがって、広い土地を持っていても、この特例はあまり意味をなさないのです。

そこで、BさんはAさんになるのが、この特例を使うポイントになります。

例えば、

遊休地を売却して都会の土地に買い替えてもよいでしょう(遊休地は小規模宅地の特例は使えません。)

都心部の超高級マンションには、土地持ち分があるので効果があります。
任意組合型の証券化商品もOKです。

ちなみに私たちは、の任意組合型の証券化商品の販売も行っています。

今回、おおまかなパンフレットを入れておきます。もちろん都会の物件です。今まで、お客様には数十物件を買っていただいています。ご興味のある方は、お問い合わせください。

(電話 0776-33-1117 蒲・石田)

自分自身が持っている資産の1つに坪単価の高い土地を入れるとよいのではないのでしょうか？
また、そのような資産の組み換えを行うには、とてもよい時期かと思います。

2. 相続税基礎講座 「正式な婚姻関係で生まれた子とそうでない子」

前回、この基礎講座で嫡出子と半血兄弟姉妹について書かせて頂きました。
そこで今回は、その「相続分はどうなるか」について書きます。

まずは、簡単に前回の復習をしたいと思います。

【正式な婚姻関係で生まれた子とそうでない子】

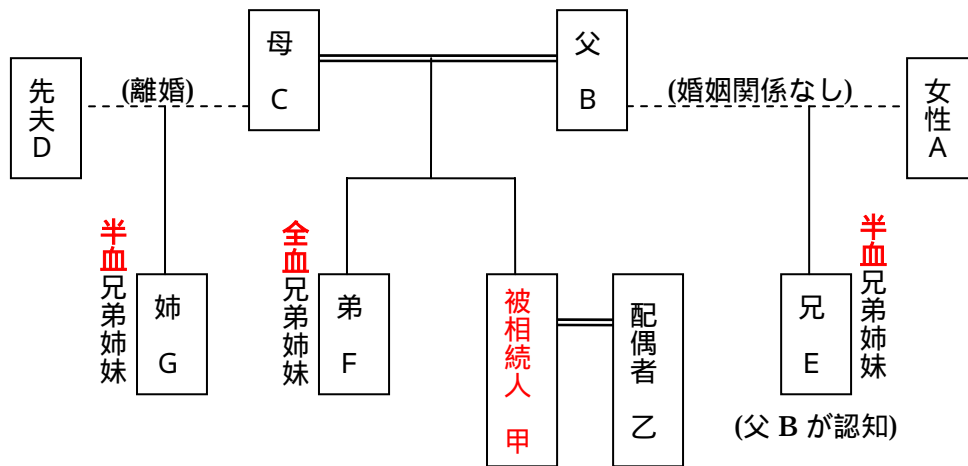
正式な婚姻関係にある男女間に生まれた子 嫡出子(ちゃくしゅつし)
正式な婚姻関係にない男女間に生まれた子 非嫡出子(ひちゃくしゅつし)
と言います。

前者は、問題なく相続人になりますが、後者の場合は、父親(被相続人)が認知した場合にのみ、法律上の血族関係が成立し、相続人になることができます。なので、父親が認知していない場合には、相続人になる事はできません。

【半血兄弟姉妹(はんけつかけいていしまい)の取り扱い】

半血兄弟姉妹とは、被相続人と父母を同じくする兄弟姉妹(全血兄弟姉妹)に対して、父又は母のどちらか一方を同じくする場合の兄弟姉妹を言います。

(例)以下のような家系図なら、兄E(父Bが認知している場合)と姉Gが、被相続人甲の半血兄弟姉妹となります。



この中で、亡くなられた被相続人甲の父Bには、Aという愛人がいて、その間に生まれた兄Eがいたとします。母Cには、離婚した先夫Dとの間に生まれた姉Gがいたとします。甲にとって、兄E、姉Gは、父母いずれかと血のつながりがある被相続人甲の兄弟姉妹となるので、その人を半血兄弟姉妹と言います。

【相続分】

では、上記の関係の場合での相続分はどうかを解説していきます。

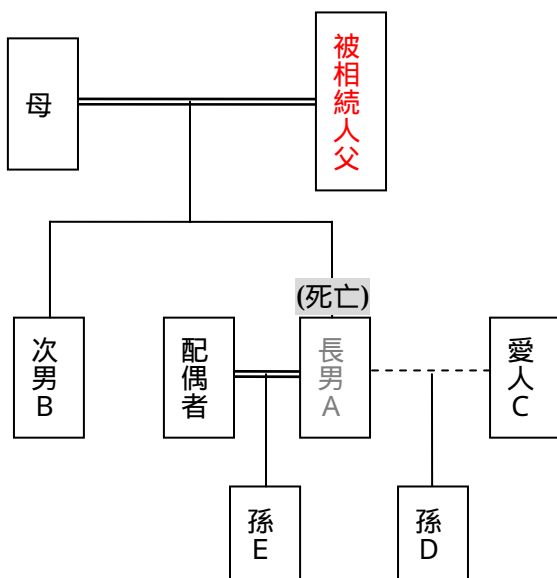
非嫡出子 = 嫡出子の相続分 × 1 / 2

半血兄弟姉妹 = 全血兄弟姉妹の相続分 × 1 / 2

となります。

では、以下の家系図のような場合のそれぞれの相続分はどうかを教えてください。

(例1) 長男Aは孫Dの出生と同時に認知しているが父より先に死亡しているとします。



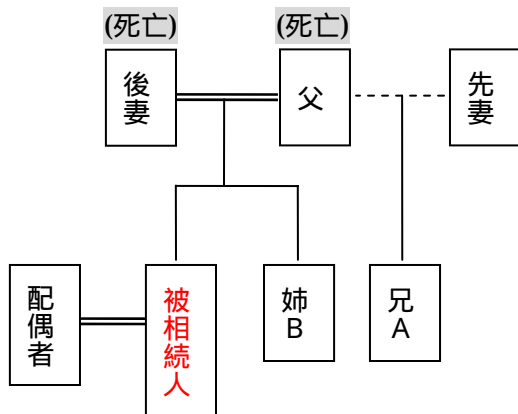
孫Dは認知されているので、孫Eと同様に長男Aの代襲相続人になります。

しかし、孫Dは正式な婚姻関係の出生ではないので、本来の子の相続分の1/2となります。

それぞれの相続分は以下のようになります。

母	$1/2$
次男 B	$1/2 \times 1/2 = 1/4$
孫 E	$1/2 \times 1/2 \times 2/3 = 2/12$
孫 D	$1/2 \times 1/2 \times 1/3 = 1/12$

(例2) 父は既に死亡しており、離婚した先妻との間に兄Aがいて、後妻も既に死亡していたとします。



兄Aは、被相続人からみれば、父の子であり、半血兄弟姉妹となります。
それぞれの相続分は以下のようになります。

配偶者 $3/4$
姉B $1/4 \times 2/3 = 2/12$
兄A $1/4 \times 1/3 = 1/12$

以上、今回は非嫡出子と半血兄弟姉妹の相続分について解説してきました。
それぞれ、本来の家族関係の相続分の $1/2$ と覚えておくと良いでしょう。

3. 相続申告で気をつけること

相続申告で気をつけることのひとつに、「申告までのスケジュール」があると思います。

相続が起きてから、申告までの期限は、**10ヶ月**。

十分な期間があると思われるかもしれませんが、実際は、案外早いものです。
49日の法要が終わるまでは、やはり気持ちも落ち着かず動き出せないと思いますが、申告に限らず相続手続きは期限があるものが多いので、事前にしっかりと確認しておきましょう。

では、申告スケジュールで期限があるものを、相続発生から申告終了までの流れに沿って順番に見ていきましょう。

< 相続放棄や限定承認は3ヶ月以内に >

まず亡くなった人（被相続人）の相続財産や債務（借金など）のリストアップを行い、おおまかに計算をしましょう。

これは**必ず相続発生から3ヶ月以内**に行わなければなりません。

それは、被相続人のすべての財産・債務を受け継がない**相続放棄**や、被相続人から受け継ぐ財産の範囲内で債務を引き受ける**限定承認**の手続きが、**相続の発生から3ヶ月以内**になっているからです。

相続放棄は、各相続人が「単独」で行えます。家庭裁判所に「相続放棄申述書」を提出し、承認されれば、相続放棄が証明されます。

< 所得税の準確定申告は 4 ヶ月以内に行う >

所得税の準確定申告は、その年の 1 月 1 日から亡くなった日までに発生した所得をもって所得税を計算し、申告を行わなければなりません。原則として、「**死亡した者の所得税の確定申告書付表（兼相続人の代表者指定届出書）**」を添付する必要があります。相続人全員で共同提出することが原則なため、**この付表は相続人全員の連署押印が必要**です。

その他、個人事業の開廃業届出書や青色申告承認申請書（期限は 4 ヶ月とは限らない）など事業に関わる各種届出書の提出が必要となります。

< 財産の確定と分割協議案の作成 >

4 ヶ月を過ぎると、いよいよ財産と債務の評価を確定していかなければなりません。相続税の概算を出すとともに、分割協議案を検討し、納税資金の準備をしていく時期です。財産評価も財産をひとつひとつ評価をしていくわけですから、かなりの時間を要すると考えてください。

遺産分割において注意することはまた別の機会に書きたいと思いますが、遺産分割に際しては、**相続税の特例の活用や分割後の税負担、二次相続などいろんな点を考慮して慎重**に行う必要があります。

被相続人の想いや税務上の特典を考えて、そのご家族にとって一番よい形での分割を行うことができるように私たちも一生懸命お手伝いさせていただきます。

< 10 ヶ月以内に遺産分割協議を終え、申告書を提出する >

遺産分割については期限がありませんが、申告期限までに分割されない場合は、小規模宅地の特例や配偶者税額軽減を受けることができないので、分割協議は早期に成立させることが必要です。

そして、相続税の申告書提出期限と納付期限は同じく 10 ヶ月。**相続税は、原則として現金で一括納付**します。申告を終えてほっとした頃に、一周忌の法要となります。

スケジュールを見てきたとおり、申告期限は 10 ヶ月といっても、あっという間に過ぎ去り、期限のある手続きがあることが分かります。

相続が発生したら、すぐに私どもや関与税理士さんのところにご連絡されることをお勧めします。期限が差し迫った中での申告よりも、10 ヶ月かけてじっくりと満足のいく相続申告を終えられることが一番だと思います。

また、実際に相続が発生したときに、スムーズに取り掛かり判断ができるように、事前対策をしておくのもいいですね。

相続税がかからない場合でも、財産内容や残したい想いなどをまとめておくだけでも、残された家族は安心されるのではないのでしょうか？



4. 建物等の取壊し費用の取り扱い

建物の取壊し費用は、壊す作業代だけでなく、取壊しによって出た廃材などの廃棄処分料や運搬費、分別費用なども含まれるため、多額の費用がかかります。

この取壊し費用は、その目的などによっては経費として認められ、税金が安くなる場合があります。ここで言う税金というのは、所得税とお考え下さい。

取壊し費用が所得税の計算上どのように取り扱われるのかを、いくつかの例を挙げてご説明します。

< 譲渡所得 / 資産の譲渡に要した費用 >

建物の取壊しが必要となる理由の一つに、土地の売却（譲渡）があります。

最初に書いたように、建物の取壊しには多額の費用がかかりますので、不要な建物や構築物などが建ったままでは、土地の買主が取壊し費用を負担することになる分、土地の売却代金は安くなってしまいます。

できるだけ高く売れるように、不要なものは売主が処分し、更地で取引されることが多いのではないのでしょうか？

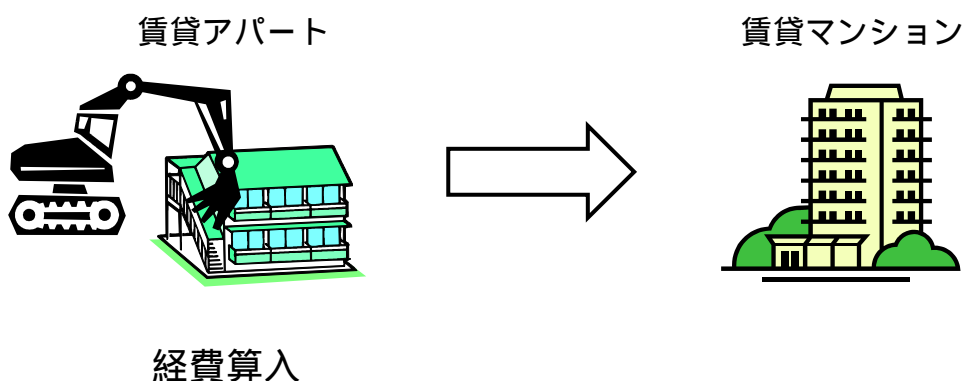
上記した取壊し費用などのように、資産の譲渡のために直接かかった費用は、譲渡所得の計算上、費用として収入から差し引くことができます。

ただし、譲渡日より何年も前に取壊したときに払った費用は、その譲渡のためにかかった費用には認められませんのでご注意ください。

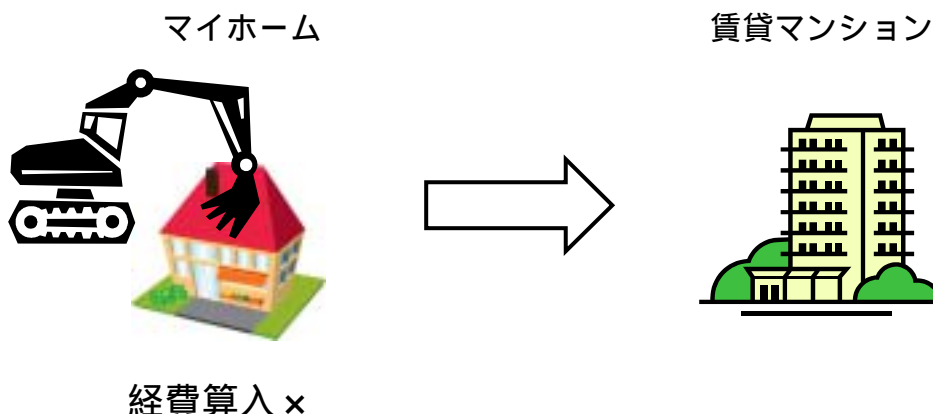
譲渡所得 = 総収入金額 - その資産の取得費 - その資産の譲渡に要した費用
(売却代金) (購入時の価格等) (仲介手数料、登記費用、その他)

< 所得税 / 必要経費算入 >

地主さんであれば、貸家やマンションなどの賃貸物件をお持ちの方も多いと思います。賃貸収入のある不動産業者の方が、古くなった賃貸物件を新しく建て直すためにかかった取壊し費用は、その不動産収入にかかる所得税の計算上、必要経費に算入できます。



ここでご注意いただきたいのが、マイホームなど賃貸用ではない建物を取壊した後に、貸家やマンションを建てても、その時の取壊し費用は、経費にはならないということです。逆に、マンションを取壊してマイホームなどを建てても同じです。賃貸物件を取壊して、新たな賃貸物件を建てた場合にのみ、経費になります。



取壊しをする目的や時期で経費にできるかどうかが変わりますので、取壊しのタイミングなども考えて着手していただくと思います。

編集後記

私どもでは、初めての方は1時間まで無料でご相談をお受けしています。

資料をお持ちいただければ、現状で相続税がかかるかどうかのおおまかな診断をすることも可能です。

日ごろ気になっていたことや、このレポート「相伝」を読まれて、ちょっと話を聞いてみたいという方はぜひご利用ください。

～ UCFイチオシ情報～

知識や情報満載の各種メルマガを無料配信中！

購読のお申込みは <http://www.uesaka.ne.jp/useful/melma/>

ドリーマーズ・メルマガ（知識やUCF情報など幅広い内容です。）

はっぴいマネーメルマガ（お金や相続など生活に役立つ内容です。）

メルマガ Do it！（ITについての経営者向けメルマガです。）

週刊レターcosmo（税理士片川がお送りする経営者向けメルマガです。）

週刊レターADAY（代表上坂がお送りする経営に役立つレポートです。） 有料

このレポートは、税法上の条文などを簡易に解釈し書いています。従って、読者の行動までも責任をもつものではありません。何か対策等のアクションをおこす際は、必ず、専門家（税理士・公認会計士等）にご相談の上で、実行していただきますようお願いいたします。