

むずかしい相続税を簡単にわかってもらうための相続専門レポート

# 相伝 -souden



----- このレポートを読んでいただきたい方 -----

- 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
- 相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
- 相続を経験したことがない方

**2015.4.10 vol.72**

- ①息子に地代収入！！よかれと思ってしたことが・・・。
- ②相続放棄は生前にできない！
- ③確定申告で間違いやすい事例  
来年の申告に役立てましょう！
- ④私たちが目指すもの、そして3つの強み。

※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。



《発行》 相続手続きお悩み解決センター

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 : 0120-939-243 FAX : 0776-36-8245

URL : <http://souzoku.uesaka.ne.jp/> MAIL : [soden@uesaka.ne.jp](mailto:soden@uesaka.ne.jp)



# 息子に地代収入！！ よかれと思ってしたことが・・・。

Writer 公認会計士 上坂 朋宏

先日、このような質問がありました。

「先生、長男の土地に、自分（父）の賃貸建物が建っているんだけど、今まで地代を払ってないんだ。なんか、息子もお金がいるようなので、息子に地代を払ってやりたいて思っているんだけど、先生、いいかな??」

皆さんは、どう思われますか??

「もともと地代を払っていないのは、おかしい。地代分は贈与税がかかるのでは?」  
と思われたのでは?と思います。

「借りているのだから、地代は払わないといけないんでないの?今から払うならそれでいいんじゃないの??」

などなど。

実は、答えは、以下のようになります。

今まで、地代を支払わないことで、何かしら課税が起こることはありません。今後も支払わなくても、課税は起こりません。

むしろ、地代を支払うこととした場合、その支払額によっては、課税が起きる可能性があります。

よって、親子間や親族間での建物の所有を目的とした土地の賃貸に関しては、地代は支払わないということがよいと思います。

土地の無償使用は他人間では考えられず、通常は親子や夫婦などの親族間で借地権の授受意識なしに行われる場合が殆どです。

また、無償使用ということは権利金も地代も支払わないで使用することなので、法的には使用貸借（無償で貸し借りをする）に該当します。（民法 593）。

このような使用貸借には、借地権の認定課税を行うことは実情にそぐわないので、贈与税は課税しないことになっているのです。

また、使用貸借に対する反対概念は、賃貸借です。親子間、親族間で賃貸借にしてはいけないということではないのですが、その支払額を税法にてらして決めないと、借地権という権利を贈与したことになり、贈与税がかかってくる可能性があるのです。

これがもし起これば、税金は多額になります。

息子によかれと思ってしたことが、とんでもない税金になることがあるので、親子間、親族間で地代のやり取りをする場合は、必ず相談していただくようお願いします。

## 2 相続放棄は生前にできない？！

Writer 相続アドバイザー 宮司 幸仁

相続税改正元年、平成 27 年が始まり、はや 2 ヶ月が経過しました。

毎月 2 回開催させてもらっています日曜無料相談会は、ご好評につき徐々に早めの予約を頂けるようになりました。それだけ相続の事を気になり始めている方が増えてきていると感じています。

そんな中で、皆様には、できるだけ多くの事例をご紹介させてもらい、少しでも相続の知識を深めて頂きたいと思っています。

今回ご紹介する事例は、5 年前に奥様が他界され一人暮らしをしている 60 代男性からのご相談です。

「5 年前に妻が他界してからずっと一人暮らしをしています。その寂しさを紛らわしたいと思い、3 年前から詩吟教室に通うようになりました。そこで知り合った 50 代独身の女性 B さんと意気投合し、お付き合いをするようになりました。

お付き合いが深まるにつれ、このまま一人で余生を過ごすよりも、女性 B さんと再婚し残りの人生を楽しく暮らしたいと考えるようになりました。

私には子供が 2 人いますが、それぞれ独立して県外におり戻ってくる見込みはありません。

そこで心配なのは私の相続のことです。子供に再婚のことを話したところ、私の相続になった時、半分を義母にとられてしまうのはどうか、と言われました。私が居なくなっても女性 B さんには、最低限の生活をしていけるような財産を遺したいと考えていますが、何か良い方法はないですか？」

相談者の話では、女性 B に老後の生活に必要な分だけを生前贈与しておき、それ以外の財産に対しては一切の権利を主張しない旨を一筆書いてもらうようにしてはどうか、という案を考えておられたようです。

果たして、その思い通りに財産を分ける事ができるのかどうか。

この相談事例の中でまず言えるのは、

「男性が活着ているうちに相続人となった女性 B が相続放棄をすることはできない」ということです。相続人の相続放棄は、被相続人が活着ている時はできません。相続放棄は相続が起きたことを知った日から 3 ヶ月以内に、家庭裁判所で手続きをすることで法律上有効になります。ですから女性 B が相談者の生前に「放棄する」と一筆書いたとしても法律上効力がないのです。

ではどうするか？

次に男性は「それなら遺言を書いてさえおけば良いですね。」という案を言われました。遺言を書いたとしても不十分です。なぜなら遺言でも奪うことができない相続人の最低限の取り分「遺留分」という権利が、相続人にはあるからです。

男性が「女性Bに生活する上で最低必要な財産を相続し、それ以外は子供たちが相続する」という主旨の遺言を遺したとしても、妻となる女性Bには、全財産の1/4の相続を主張できる権利（遺留分）があるので、もし遺言に示された財産が1/4に満たなければ、女性Bは権利を主張することができます。

このご相談の解決策として一番良い方法は、相談者に遺言を書いてもらい、合わせて女性Bに遺留分放棄をしてもらうことです。

相続放棄と違い、遺留分放棄は、被相続人の生前でもすることができます。遺留分の生前放棄は、家庭裁判所に申し立てて許可を受けることで法律上有効になります。

相談者が前述のような主旨の遺言書を作成し、女性Bは遺留分放棄を家庭裁判所に許可を受けることで、相談者の遺言通りの相続が可能になります。

今回の事例で出てきた遺言書の作成や家庭裁判所の手続きについては、実行前に必ず我々のような専門家に相談して頂きたいと思います。遺言書の内容、作成方法によっては、せっかく書いた遺言書が無効になってしまうということもありえます。日曜無料相談会に気軽に足を運んで頂き、相続の不安、お悩みをすっきり解消して頂きたいと思っております。



### **確定申告で間違いやすい事例 来年の申告に役立てましょう！**

Writer 相続アドバイザー 辻 克昌

平成26年の確定申告期間が終了しました。

今年の確定申告はどうだったでしょうか？早期完了、納得いくご申告はできましたでしょうか？今回は確定申告をする中で申告の傾向や、実際申告をする中で特に判断に迷うもの、間違いやすい事例を取り上げ来年の申告に活かしていただきたいと思い書かせて頂きます。

まず今回の確定申告の傾向ですが、贈与税申告がとても多かったと感じます。

現在、贈与税は非課税などの優遇税制が多くあり、通常の暦年課税をはじめ、いろいろな贈与の特例を使っの贈与税申告がありました。平成27年の税制改正では結婚や子育て資金の非課税の枠が広がったり、これまでの住宅資金や教育資金税制の延長があったりとますます使い勝手がよくなってきます。（詳しい贈与の税制については前回の相伝71号をご覧ください。）

相続税の増税があったことも影響し、多くの方が贈与を活用し財産を下の世代に移転していることがうかがえます。この流れは今後ますます強くなっていくのではないのでしょうか。

そして今回取り上げた判断に迷う事例が、不動産貸付の「事業的規模」の判断です。不動産の貸付が「事業的規模」に該当するか否かで所得金額の計算上の取扱いが変わってきます。

まず、事業的規模に該当する場合とそれ以外の場合では、所得の計算上何が違ってくるのか？大きく4つ違う点があるのですが、今回はその内3つをご説明します。(残り一つは少し難しいので今回は割愛させていただきます。)

①賃貸用固定資産の取壊し、除却などの資産損失については、事業的規模の場合は、その全額を必要経費に算入しますが、それ以外の場合は、その年分の資産損失を差し引く前の不動産所得の金額が必要経費に算入できる限度となります。

②青色申告の事業専従者給与又は白色申告の事業専従者控除については、事業的規模の場合は実態に応じて専従者への給与を出すことが出来ますが、それ以外の場合には専従者への給与は経費として認められません。

③青色申告特別控除については、事業的規模の場合は一定の要件（複式簿記等）の下、最高65万円が控除できますが、それ以外の場合には最高10万円の控除となります。

事業的規模とそうでない場合には上記のような大きな違いがあります。事業的規模の場合の方がそうでない場合に比べて、控除が大きかったり、経費として見ることが出来るものが多かったりと納税者にとって有利なものがあります。

では、事業的規模かそうでないかの判断はどのようにすればよいかといいますと、所得税法では原則として、「社会通念上事業と称するに至る規模」で行われているか実質的に判断すると書いてあります。社会通念上と言われても非常に判断が難しいところですが、建物の貸付けについては、具体的に次の基準が示されています。

①貸間、アパート等については、貸与することのできる独立した室数がおおむね10室以上であること。

②独立家屋の貸付けについては、おおむね5棟以上であること。

では建物の貸付以外の、例えば土地の貸付の場合の事業的規模の判断はどのようにすればいいのでしょうか。

土地の貸付は5件を客室1室と換算して判定します。

つまり50件以上貸していれば事業的規模となります。

50件→ $50 \div 5 = 10$  室相当

このように事業的規模に該当すれば納税者に有利なことがありますので、一度ご自身でも事業的規模に該当するかご確認されるとよいかと思います。

最後に、改めて口座振替で納税の場合の振替日をお伝えします。もしこの日に残高不足で納税が出来ないとすると、法定納期限（所得税等は3月16日、消費税等は3月31日）の翌日から完納の日までの期間の延滞税が本税に加え課せられますのでお気をつけください。

#### ■所得税等・消費税等の口座振替日

確定申告	口座振替日	口座振替日（延納）
所得税 復興特別所得税	平成27年4月20日（月）	平成27年6月1日（月）
消費税及び 地方消費税	平成27年4月23日（木）	なし

※延納に係る利子税の税率は年1.8%  
消費税等の口座振替の延納制度はありません。



## 4 私たちが目指すもの、そして3つの強み。

Writer 相続診断士 CFP 蒲 幸恵

この度、日経MOOKから相続、贈与に詳しい相続税理士100選が発売されました。福井県で唯一相続税理士100選に選ばれ、税理士法人上坂会計が掲載されています。

税理士法人上坂会計は2006年に相続手続きお悩み解決センターを開設しました。私たちは故人の想いをカタチにし、更なる家族の繁栄を目指しています。そして残された相続人が笑顔で相続を迎え、決して争族にならないことを最も心がけています。そのためにもまずはお客様のお話にじっくり耳を傾けます。そして相続アドバイザーは相続の知識を取得し、お客様にわかりやすいご説明をいたします。

具体的に私たち相続手続きお悩み解決センターの強みは3つあります。

### 1つは、誰にでも関係がある相続手続きをサポートできること。

ご家族が亡くなったあとの金融機関の煩雑な手続きを代行します。時間がない、手続きが面倒、金融用語が理解できないなど手続きにストレスを感じている方はご利用ください。何度も金融機関に出向くことなくご自宅にて手続きが進みます。

### 2つ目は、具体的な相続対策の実行支援ができること。

相続対策はお客様の背景をお聞きした上で、どんな方法が効果的なのかを考えます。最近では贈与対策や遺言が増えており、確実に最後まで実行支援いたします。またその



対策が相続税にどのくらい効果があるのかを数字で表します。

### 3つ目は、相続無料相談会を継続していること。

毎月日曜日2回。平日の就業時間中にも相続無料相談会を継続し、どんな小さな相続のご相談でもお受けしています。

知識豊富で社歴も10年以上の相続アドバイザーが2人1組でご対応し、まずは相続税がかかるかかからないかを判断します。

弊社の専門外の問題が絡む場合でも各士業をはじめネットワークがあるので、問題解決はスピーディに進みます。

相続について誰に相談してよいかわからない。相談する場所がないというのが一番のお客様の悩みなのではないかと思っております。気楽な雰囲気でお越しいただけ個室でじっくりお話いただける場所をつくっております。もちろん守秘義務を徹底しておりますのでご安心ください。

創業45年間誠実で堅実な申告業務を行ってまいりました。現在、相続の専門家集団として「親切、丁寧、早い」を武器にお客様のお役にたきたいと邁進しておりますので、今後共どうぞよろしく願いいたします。

#### -----編集後記-----

相続は財産を持たれている方だけが考えればよいわけではなく、ご家族で共有しておくことが大切だと感じます。相続税を納めるのは財産を遺す側の人ではなく、財産を相続するご家族が納めるものであり、相続税がかかるかどうか、どんな財産があるのかなどは、財産をもらう側の人も把握しておかれるとよいです。無料相談会も、親子やご夫婦でお越しいただくと、そのよいきっかけになるのではないのでしょうか。

おかげさまで、日曜（又は土曜）に毎月2回開催している相続無料相談会は、毎回、満員御礼となっています。ご予約はどうぞお早目に。

日本経済新聞出版社から2015年2月発行の、『日経MOOK 相続税理士100選』に弊社が掲載されました。

全国の相続・贈与に詳しい会計事務所や税理士法人が紹介されています。

こちらもぜひチェックしてみてください。



お問い合わせは、相続手続きお悩み解決センターまで



**0120-939-243**