

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

2017.4.20 vol.86

1 相続税基礎控除引下げの衝撃！！

2 増え続ける空き家 その活用法は？！

3 医薬品の領収証は捨てないで！！
あなたも医療費控除の特例が受けられるかも？

◆新コーナー「相続アドバイザーのつぶやき通心」

※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

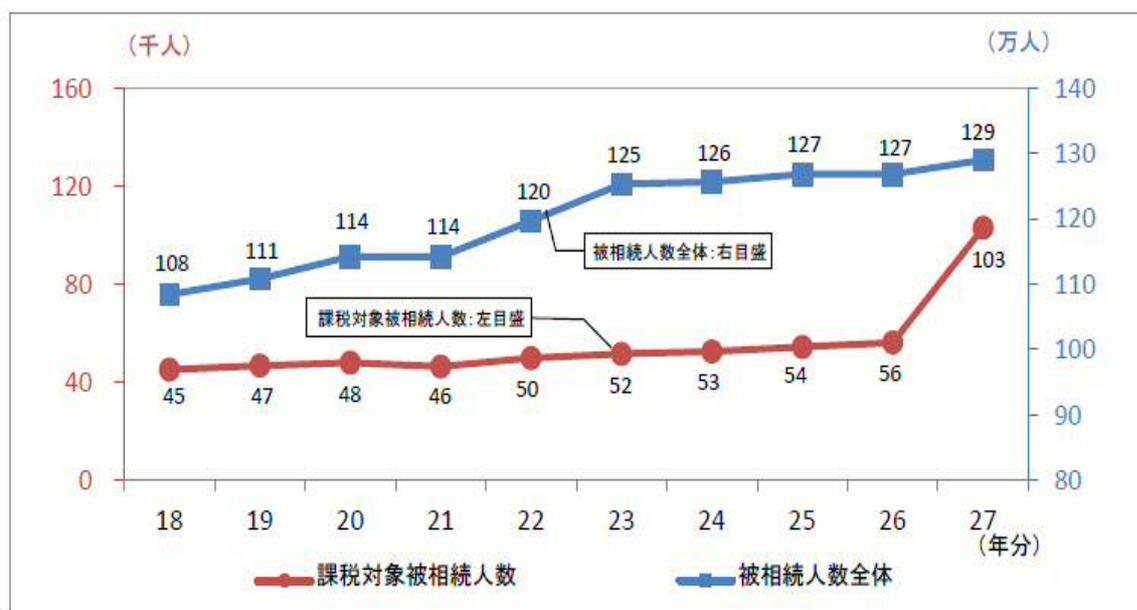


「相続税基礎控除引下げの衝撃！！！」

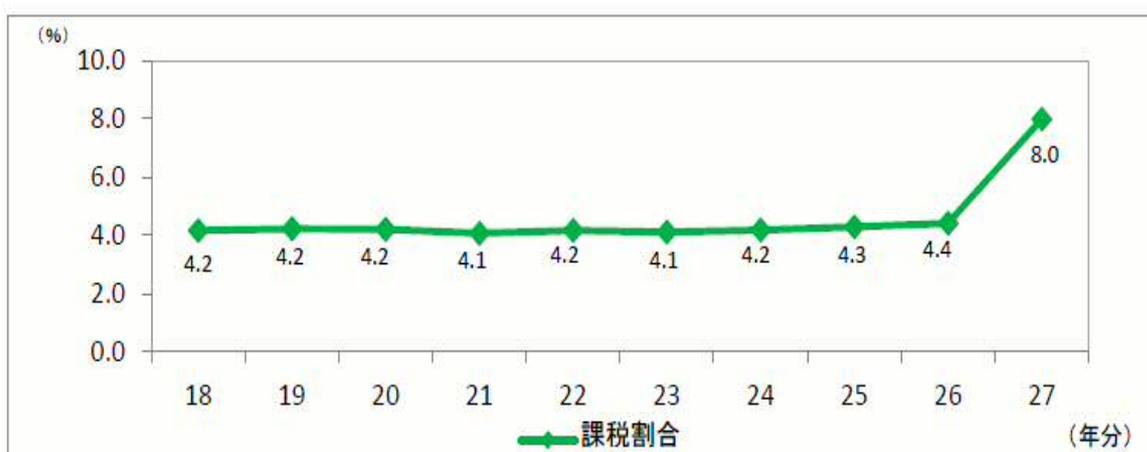
Writer 公認会計士 上坂 朋宏

国税庁より、平成 27 年分の相続税の申告状況について発表されました。平成 25 年度税制改正により、基礎控除額の引下げ等が行われているのですが、これは、亡くなって相続税の申告をされる方の割合を 4%から 8%程度にするのが目的でした。平成 27 年中（平成 27 年 1 月 1 日から平成 27 年 12 月 31 日）に亡くなられた方から、相続や遺贈などにより財産を取得した方についての相続税の申告状況の概要は、次のとおりです。（国税庁HPより）

(付表1) 被相続人数の推移



(付表2) 課税割合の推移



前ページのように平成 27 年度中に亡くなった方は、約 129 万人。そのうち相続税がかかった方は、約 10 万人。よって、その割合は、国税庁が目標としていた 8%にどんぴしゃで届いています。

前年の相続税を支払った方の人数が約 5 万人。今年は 10 万人。倍になったのです。基礎控除の引き下げが、如何に大きなインパクトを与えたかがわかります。

では、申告件数の大幅な増加によって、国税庁の職員は増えるかというところ、国税当局全体の職員、資産課税部門の職員数は、横ばいようです。

そうすると、税務調査の件数が大幅に増えるということは、考えにくいように思います。

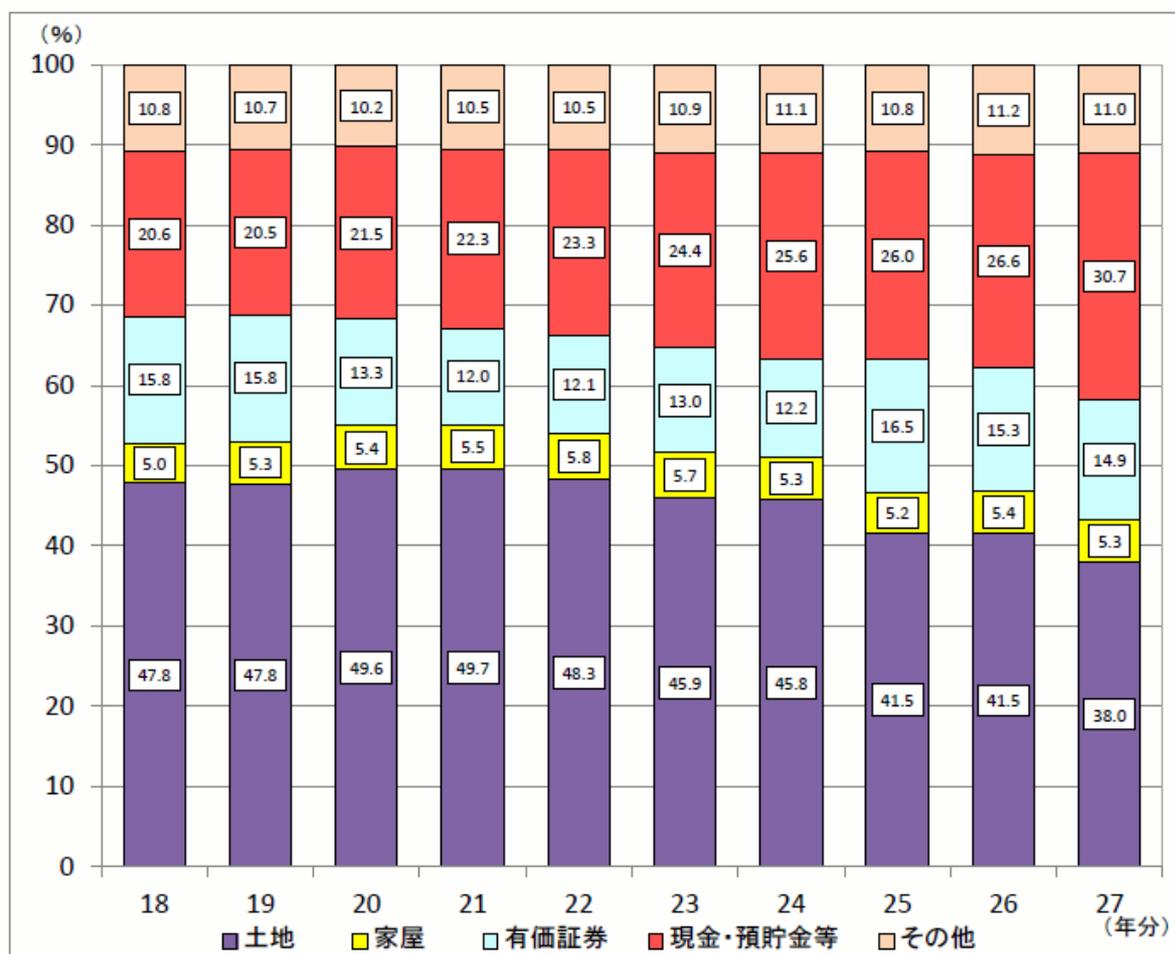
国税当局は、相続税の申告審理事務量の増加の抑制、及び調査の対象事案を厳選するために、調査対象となるかを判断する選定基準の改正を含め、審理事務を見直すこととしているようです。

よって、私達は今まで以上に、適正かつ納税者の方に安心していただける申告を継続していきたいと思っています。

さらにもうひとつ、皆さんに知っておいていただきたいことがあります。それは、相続税がかかる方の資産の構成です。

以下のようになっています。

(付表5) 相続財産の金額の構成比の推移



(注) 上記の計数は、相続税額のある申告書(修正申告書を除く。)データに基づいて作成している。

ここ 5 年程度で、不動産の財産が減少し、現金・預金等が増えているということです。それは、資産の組替えが進んでいるということ。今までは不動産で収入を得ることが、唯一の手段だったのが、現在は、考え方さえしっかりしていれば、**金融資産でも収入を得ることができるようになったことがあげられる**と思います。

そして、相続税の調査で最も修正項目の多い財産が、この現金・預金であるということ。つまり、今後ますます、**現金・預金についての管理、特に贈与したことの実証、名義貸しなどは、より以上にしっかりとすることが重要**となります。



2 「増え続ける空き家 その活用法は?!」

Writer 相続アドバイザー 宅地建物取引士 宮司 幸仁

最近、とある不動産仲間との話の中で、「ここ最近けっこう増えているんだよねえ」と言われ、「何がですか?」と聞くと、空き家を貸したいという相談が増えているとのこと。事情を聞くと、親を亡くした子供が相続した親の自宅を貸したい、もしくは売りたい、という相談が増えているようです。

親から相続した家に住まず、空き家のまま持て余す人が全国的に見ても増えています。空き家の数は全国で 820 万戸、全戸数の約 14%を占めています。人口減少、核家族化を背景に今後更に増えていくと見られ、2033 年には全戸の 3 割にあたる 2,200 万戸が空き家になるというデータもあります。

空き家のまま放置していると、固定資産税、管理費などの維持コストがかかる他、老朽化が進むと近隣の環境問題になっていきます。

増え続ける空き家、その活用法は、売るか・貸すかの二者選択になります。

増加しているのは貸す活用です。

中古住宅を貸すとした場合、ある程度の改修は必要になります。

その際に検討すべきはその採算がとれるかどうかです。築年数、傷み具合にもよりますが平均的な一戸建ての場合、全面改修で 120 万円～150 万円程度、台所や浴室の設備交換でそれぞれ 50 万円～100 万円。それに外装を入れると更にコストがかさみます。

それを回収するための家賃は、家内の設備状況、駅や学校、スーパー等のインフラ状況、敷地面積、築年数に応じ、同じような物件の相場に準じた金額でなくてはなりません。改修費用の試算、その資金調達法と回収期間を事前に検討する必要があります。

中古住宅を売るとした場合、改修をして売るか、現状のままで売るかの検討が必要です。改修には前述のとおり資金がかかるので、改修後買い手がすぐ見つければ良いですが、そうでない場合のことも考えておかななくてはなりません。

原状のままで売るとすると築年数によりますが、古い家は事前に聞いていない瑕疵（欠陥）が引渡し後に見つかるなどして、苦情や修理請求などトラブルになる可能性があります。

それに備えて家屋の欠陥状況、内装外装設備状況を綿密に調べ、保証をするのであればその年数等を買主に洩れなく説明しておく必要があります。

被相続人（亡くなった人）の居住用だった家を相続し、空き家となって売却した場合のメリットとして、税制の特例があります。一定条件を満たし、土地建物を売却したときの利益（譲渡所得）について3,000万円の特別控除があります。主な要件は以下の通りです。

- ・昭和56年5月31日以前に建築されたこと。
- ・区分所有建物登記がされている建物でないこと（マンションでないこと）。
- ・相続の開始の直前において被相続人以外に居住をしていた人がいないこと。
- ・売却代金が1億円以下であること。

貸すにしても売るにしても、それぞれにメリット・デメリットはあります。

中古物件の取扱いであり、改修するとすれば、ある程度の資金も必要になるので、その検討には専門家のアドバイスを受けるのが良いでしょう。

もし将来的に空き家になりそうな物件があるのであれば、宅建士などへの早めのご相談とご検討をして頂きたいと思います。

3 医薬品の領収証は捨てないで！！ **あなたも医療費控除の特例が受けられるかも？**

Writer 相続診断士 石田 典子

確定申告で医療費控除を受ける方も多いと思いますが、この医療費控除に特例ができたのをご存知ですか？

従来の医療費控除だと、1年間の医療費の合計額から10万円（総所得金額等が200万円未満の場合は総所得金額等の5%）を差し引いた金額が医療費控除の対象となるため、年間合計10万円以上の医療費の支払いがなければ、医療費控除は受けられませんでした。

今年から始まった医療費控除の特例は、『セルフメディケーション税制』と言い、健康の保持増進及び疾病の予防への取組として一定の健康診査や予防接種などを行っている納税者が、平成29年1月1日から平成33年12月31日までの間に自己又は自己と生計を一にする配偶者、その他の親族のために特定一般用医薬品等購入費を支払った場合には、その合計額のうち12,000円を超える部分の金額（88,000円を限度）の医療費控除を受けることができます。

つまり、今まで医療機関にかかることが少なく医療費控除が受けられなかった方も、身近なドラッグストアなどで購入した対象医薬品等の購入金額の合計が 12,000 円を超えていれば、医療費控除が受けられる可能性があるということです。

ただし、セルフメディケーション税制は医療費控除の特例であり、従来の医療費控除との選択によりどちらか一方を納税者が選択して適用を受けることとなりますので、両方を併用はできません。

また、一度セルフメディケーション税制の適用を受けることを選択して確定申告書を提出した場合には、その後、修正申告や更正の請求をするときにおいて、セルフメディケーション税制から従来の医療費控除へ適用を変更することはできません。逆に、従来の医療費控除を受けることを選択した場合も同様に後で変更はできませんので、確定申告時にはどちらで適用するかを検討の上で申告するようにしましょう。

セルフメディケーション税制の適用を受けるためには、医薬品等購入時の領収証のほかに、適用を受ける年に健康診査や予防接種などの一定の取組を行ったことを明らかにする書類（氏名、取組を行った年及び取組に係る事業を行った保険者、事業者若しくは市区町村の名称又は取組に係る診察を行った医療機関の名称若しくは医師の氏名の記載があるものに限ります。）を確定申告書に添付するか、又は確定申告書の提出の際に提示する必要があります。

まずは、医療費や医薬品等購入時の領収証をしっかりと保管していただく必要がありますので、うっかり捨ててしまった！ということのないように、ご家族にも医薬品等を購入したときは領収証を出してもらうように伝えておくとういと思います。

全ての医薬品等が対象になるわけではありませんが、対象となる医薬品等は、下図のようにレシート等に目印となる記載がありますので、参考にしてください。



* 相続アドバイザーのつばやき通心 *

(ここでは上坂会計グループ・相続手続きお悩み解決センターの近況等をご紹介します。)



／新しいドリーマーが仲間入り！／

平成29年4月3日に上坂会計グループの入社式があり、今年は2人の女性ドリーマーが私たちの仲間入りをしました。(弊社では社員のことをドリーマーと呼びます)

入社式は、毎年行っていますが、新入社員でなくても初心に返ることが出来る大切な時間になっていきます。福井事務所に配属された2人の成長がとても楽しみです♪先輩たちも負けていられませんか！一緒に成長していけるよう頑張ります。

相続無料相談会と一緒にいろいろリニューアルしました。

相続無料相談会が一部リニューアルしました。毎週水曜日と月1回の指定日曜日に加え、月1回の指定水曜日にナイター営業を始めました。チラシも新しくなっています。無料相談会の詳しい日程は同封のチラシかホームページをご覧ください。

<http://souzoku.uesaka.ne.jp/>



福井事務所の西側の看板が新しくなり見やすくなりました！



遺言書作成セミナーもこの福井事務所で開催しています。次回は6月30日。参加者募集中です！

お客様の要望にお応えするために、
私達、上坂会計グループは、
総合事務所を目指しています。

弁護士・司法書士 有資格者を募集しています。

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



私ども上坂会計グループは創業 1970 年
顧問先数 500 社を超える会計事務所を母体
にしたコンサルティング会社です。

税理士法人 上坂会計／株式会社 上坂経営センター／株式会社 ライフデザイン研究所
株式会社 ビジネス・アイ／社会保険労務士法人 上坂&パートナーズ
UESAKA ASIA ADVANCEMENT MANEGEMENT AGENCY Co.,Ltd. (カンボジア)