

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

2021.10.20 vol.104

1 債務免除は、贈与税課税???! !!

2 相続登記が義務化されるの?!

3 令和5年10月より消費税のインボイス制度開始!
地主さんへの影響は??

◆ 「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



1 債務免除は、贈与税課税???! !!

Writer 公認会計士 上坂 朋宏

先日、以下のようなご相談がありました。

「私は、父親から 120 万円を借りています。そして父親は、もう返さなくていいと言っています。何か問題ありますか？」

皆さん、どう思われますか？

上記は、民法上の債務免除です。そして民法上は、**債務免除＝贈与ではありません**。しかし、**税法上は、贈与になります**。正確に書くと、税法上は、「贈与とみなす」となります。

※**相続税法第 8 条**「対価を支払わない債務免除を受けた場合においては・・・贈与により取得したものとみなす」

120 万円の債務免除だと、贈与税の基礎控除 110 万円を差し引いて 10 万円で税率 10%。よって贈与税は 1 万円です。

※**税務署は多忙なので、この程度の金額だと、わざわざ指摘する??**と私は心の中で思っています。

では、以下だとどうでしょう。

長男が、金融機関より 3 億円を事業資金として借り、その担保は父親の土地。そして父親が保証人。しかし、この事業を失敗。よって、父親はこの土地を売って金融機関に 3 億返済。

この場合、**父親は長男に 3 億円の求償権**が発生します。求償権は、私が一旦支払ったけど、早く返済してね。というものです。つまり、父親は長男に対して債権（未収入金）が発生するということです。

※**民法 351 条** 債務を弁済したときは、債務者に対して求償権を有する。

では、父親がこの 3 億円はいらないよ。というと、どうなりますか？
前述したように、贈与税が課税されることになります。

しかし、**相続税法第 8 条にはただし書き**があります。

相続税法第 8 条 ただし書き（債務免除）であっても債務者が資力喪失して債務弁済困難である場合に免除を受けた金額のうち、**弁済困難である部分の金額はこの限りではない**。

「この限りではない。」とは、**贈与とみなさない**ということです。よって無一文なら贈与税も課税なしでいいですよということになります。

そして父親が亡くなりました。

このときに、上記の3億円が相続財産ではないかと、税務調査で狙われます。

よって、求償権などがある場合は、債務免除した時には資力喪失であったこと。つまり無一文だったことを明確にしておく必要があります。

そのことを十二分に確認してから、債務免除をするべきです。

さらに、ダメ押しをするなら、債権放棄するという書面を作って公証人役場で確定日付を押してもらい、財産が何もない財産目録でも作っておくとよいですね。

※どちらにしても金額が多い場合には、必ず専門家にご相談ください。

また、民法と税法では考え方が違う部分も多々ありますので、弁護士の先生だけではなく、税理士にも相談してください。



2 相続登記が義務化されるの？！

Writer 相続アドバイザー／宅地建物取引士 宮司 幸仁

相続無料相談では、主に相続のご相談になりますが、不動産の相続登記のみのご相談を受けることがよくあります。

◇ 事例

「父が先月亡くなりました。父は自宅不動産のほか、田畑なども所有していましたが、謄本を確認すると、自宅以外は祖父の名義のままになっています。今回、父の相続登記をお願いしようと思っておりますが、祖父の名義も直した方が良いでしょうか。」というご相談です。

土地が先代名義のままになっているというケースはよくあります。

要因はいろいろありますが、相続登記をしなくても罰せられることが無かったのと、相続登記には費用がかかるためです。費用は司法書士手数料と不動産の登録免許税から成り、その金額は土地の評価額と数に比例します。更に事例のような、先代からのものを登記するとなると金額が加算されます。

先代からの登記でやっかいなのは、法定相続人が増えることです。

例えば、20年前に亡くなった祖父の相続登記をしていなかったとなると、相続登記するには、祖父の子（法定相続人）の実印が必要になり、その子が既に亡くなっていたとすると、その子の子（法定相続人）の実印が必要になります。このように相続日からの期間が長くなれば長くなるほど相続人が増え続けていきます。

現在、所有者不明の土地が増え続けていることが社会問題となっていますが、主たる要因は相続登記が任意であることです。また相続財産が不動産だけであると、相続税がかかる場合には、取得者にその負担がかかり、相続後も固定資産税などの維持費がかかるので、不動産のみでは誰も相続したがらず、未分割のままほったらかしという事象が起こるのです。

◇ 相続登記が義務化されます。

令和3年4月21日に民法の一部が改正され、新たに「相続等により取得した土地所有権の国庫への帰属に関する法律」が制定され、その中に相続登記の義務化が含まれています。主な改正項目は以下の通りです。

- ① 相続登記の申請義務化
- ② 住所等の変更登記の申請義務化
- ③ 相続土地国庫帰属制度の創設
- ④ 相続開始後10年経過後の遺産分割の見直し

① では不動産を取得した相続人に対し、**その取得を知った日から3年以内に所有権移転登記の申請が義務付けられます。** 正当な理由なく申請が無かった場合には、10万円以下の過料の罰則があります。

② 住所や氏名等を変更した場合についても同様に、所有権の登記名義人に対し、住所等の変更日から2年以内に変更登記の申請が義務付けられ、正当な理由なく申請が無かった場合は5万円以下の過料の罰則があります。

③ 相続等で取得した土地について、法務大臣の承認を受け、一定の土地管理費相当額の負担を納付することでその土地を国庫に帰属させることができますようになります。

上記の改正の施行日（いつから開始か）、また改正の詳細はまだ決まっていますが、今後、具体的な内容がわかってきましたら、また情報提供させていただきます。

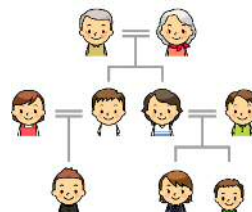
◇相続登記の必要性

私たちは、相続登記は義務化されなくても必要と考えています。

ご先祖様の財産を引き継ぐのは、いつかはすべきことでありますし、時間が経てば経つほど、費用が高くなるので、結局は相続人の負担が増えることとなります。

また、相続財産を売却するとなると、必ず相続登記はしなくてはならず、思わぬ売却の好機を逃してしまう、ということになりかねません。

相続が発生し、不動産がある場合には、なるべく早めに登記を終了していただきたく、相続登記のご相談もお受けしていますので、お気軽にご相談にお越しください。





令和5年10月より消費税のインボイス制度開始！ 地主さんへの影響は??

Writer 相続アドバイザー 辻 克昌

令和3年10月1日から適格請求書等保存方式（インボイス制度）の登録申請の受付が開始されました。

インボイス制度？と聞いてピンとくる方や、自分にどんな影響があるかきちんと把握されている方は今の段階ではまだ少ないのではと思います。

また、自分には何の影響もないんじゃないの？と考えていらっしゃる方も多いと思います。ですが、相伝の読者様の中には、賃貸経営や不動産管理会社を営んでいる方もいらっしゃると思いますので、無関係ということは全くありません。

でも大丈夫です！実際にインボイス制度が始まるのは令和5年10月1日からで、今回の令和3年10月1日から開始するのは、あくまでも「インボイスを発行することができる事業者」になるための事前受付が開始したというものなので、まだ実施まで2年程ある期間の中でインボイス制度を理解していただき、ご自身への影響を考慮してどう動くか判断していただければと思います。

【インボイス制度とは？】

まず、そもそも「インボイス」って何？という方が大半かと思いますが、インボイスの説明をものすごく簡単に説明すると、「**形式が決まっています登録番号の記載してある請求書**」と考えていただければ大丈夫です。

インボイス制度は、このインボイスと呼ばれる登録番号が記載された請求書を使って、国に納める消費税を計算してくださいねという制度です。

ですので、今後事業者が納める消費税を計算するのに必ずこのインボイスが必要になってきます。

そして、このインボイスに記載する「登録番号」は上記にある通り、税務署に登録申請を行わないと発行してもらえません。

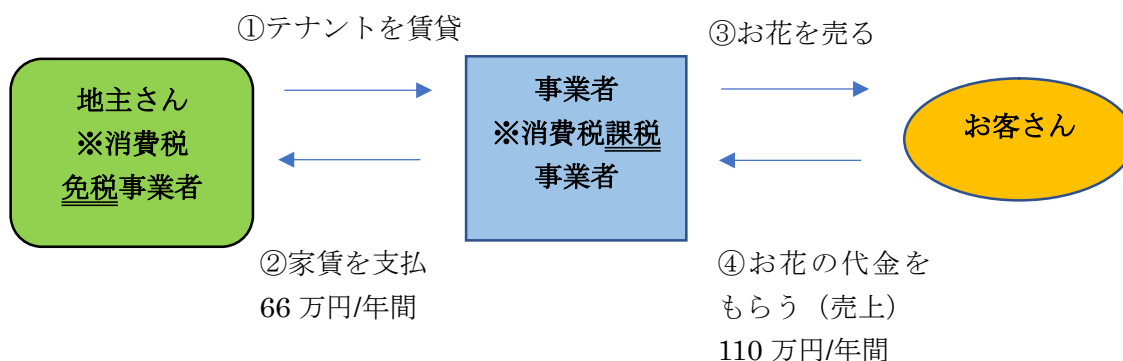
ここからが本題ですが、この登録番号の記載されたインボイスがなぜ必要で、賃貸経営をしている地主さんにどのような影響が出てくるかを消費税の仕組みを交えてご説明したいと思います。

(例) 地主さんが店舗用テナントを事業者（花屋）に貸して賃料をもらっている場合

【インボイス制度導入前】

地主さんは事業者から家賃を66万円（税込）受け取り、その受け取った家賃には消費税が6万円含まれていますが、地主さんは消費税免税事業者ですので、この受け取った消費税6万円を国に納める必要はありません。

一方、事業者はお花の売上代金 110 万円に含まれている 10 万円から、地主さんに支払った家賃 66 万円に含まれている消費税 6 万円を引いた 4 万円を国に納めなくてはなりません。



【インボイス制度導入後】

インボイス制度が始まって、インボイス制度が始まる前と基本的な計算の仕組みは何も変わりません。

しかし、インボイス制度が導入されると、事業者さんの消費税の計算において、これまではお客さんから預かっている 10 万円の消費税から地主さんに支払った 6 万円の消費税を差し引いた 4 万円を国に納めていましたが、地主さんから事業者に対してインボイスが発行されないと、事業者は 10 万円の消費税から 6 万円の消費税を差し引くことができず、10 万円を国に支払わなければならないというようになります。

そうすると、事業者さんは免税事業者である地主さんと取引をしていると、消費税をたくさん納めなければならないので、取引ができなくなったり、値下げを要求されたりする影響が出てくる可能性があります。

では、地主さんも登録申請を行い「登録番号」を取得してインボイスを発行できるようにすればよいのでは？と考えますが、インボイスを発行できる登録事業者になるためには、免税事業者ではなく課税事業者にならなければならないという要件があります。地主さんが消費税を納める課税事業者にならなくて、インボイスを発行できるようになることはできませんが、上記の事例でいうと、地主さんが受取った家賃 66 万円に含まれる 6 万円の消費税を地主さんが国に納めないといけないこととなります。

【影響を考えてご判断を】

インボイス制度が始まると上記のような影響が考えられます。特に影響が大きいのは地主さんの中でも店舗用や事務所用として賃貸されている方や、駐車場を貸している方が影響を受けます。居住用の住宅（アパートなど）や更地として貸している場合には、消費税の非課税取引となりますので大きな影響はないと思います。

ですので、ご自身の賃貸状況を確認していただき、影響が大きいようであれば自らが消費税の課税事業者となってインボイスを発行できるようにするのか、もしくは賃借人に説明しインボイスが発行できなくても今後の取引が続けられるのかなどを話合うなど、事前の準備が大切になってくると思います。

* 相続アドバイザーのつぶやき通心 *

(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。)

相続税申告って
どんなことを
するの？



相続税がかかる方が税務署へ申告・納税をするお手伝いするのが私たちの仕事ですが、今回は私たちの仕事について簡単にですが流れをご紹介します。

<相続税の申告と納税をするまでの流れ>

- ① 無料相談⇒ご契約・必要書類のご説明など
最初の無料相談にて相続税がかかるかどうかを概算にて判断します。
申告が必要な場合は、お引き受けするための料金のお見積りをさせていただきます。
お見積りに承諾いただきましたら、委任契約を結び、必要書類リストに沿ってご準備いただく書類のご説明をいたします。
- ② スケジュールや重要事項のご説明
ご準備いただいた書類をいただく頃に、その後のスケジュールと相続税申告に関わる税務判断や特例適用確認、注意事項など重要事項のご説明をいたします。
- ③ 土地実測・現地調査、財産評価⇒相続税額の算出
亡くなった方が不動産を所有されていた場合は、土地を実際に見て回り実測や写真による記録などを行って、書類上ではわからない土地の情報(現況)を調査します。
ヒアリング内容やご提出いただいた資料、現地調査記録などをもとに、数カ月ほどかけて全ての相続財産の評価を行い、相続税額を算出します。
- ④ 遺産分割シミュレーション⇒遺産分割協議
遺言のない方は、相続人全員でどのように財産を分けるかを話し合っていていただかなければなりません(遺産分割協議)。分割案ごとの納税額のシミュレーションを行いアドバイスさせていただき、それを参考に分割を確定していただきます。
- ⑤ 納税額確定・申告書類等の作成
確定した遺産分割に基づき申告書や遺産分割協議書を作成し納税額が確定します。
- ⑥ ご署名⇒申告書提出及び納税
作成した申告書や遺産分割協議書等に相続人全員の署名・捺印をいただき、税務署へ提出します。納税はお客様ご自身で銀行等にて納めていただきます。

相続税の申告は所得税申告とは違い、たくさんの資料や情報を整理して約半年ほどかけて1つ1つの財産を評価計算し書類作成等を行います。納税者ご自身で行うのはなかなか難しいため、ご家族が亡くなったときは必ず一度無料相談にお越しください。

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。

弁護士の有資格者、相続関連提携先を募集しています。

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)