

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

2020.1.20 vol.97



1 年頭所感

相続手続きお悩み解決センターの 2020 年



2 息子が父親名義の土地を借りて他人に貸している！！

誰の所得??



3 不動産事業者の確定申告注意点！

◆ 「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



年頭所感 相続手続きお悩み解決センターの 2020 年

Writer 相続診断士／CFP 蒲 幸恵

新年あけましておめでとうございます。本年もどうぞよろしくお願いたします。
新しい時代（令和）となり今年はオリンピックイヤー。
そして実は税理士法人上坂会計は 50 周年の年となります。
長きに渡りお付き合いくださり、ご指導ご支援いただいておりますお客様、提携会社様に心より感謝申し上げます。本当にありがとうございます。
2020 年は今まで以上に、皆様に感謝をお届けする 1 年にしたいと考えております。

私達は、“ほっとする相続”というミッションを掲げ、相続に関するお客様の困りごとに寄り添い続けております。私達、相続手続きお悩み解決センターが目指す姿＝志は、お客様の想いに寄り添った対応、ずっと頼れる身近な場所です。

今年度の相続手続きお悩み解決センターは、以下の 3 つに取り組みます。

① 積極的な傾聴（お客様のお話をじっくり聴きます）

50 周年という節目の年を迎えまして、お客様に感謝を込めて皆様のお話をじっくりお聴きする時間を、今まで以上に多く持つ 1 年にしたいです。
弊社での打ち合わせや訪問面談時には、ちょっとした変化や皆さんの今の想いをお聴かせください。より深くお話を聴きできるように、私達も皆様の今までの状況を把握したうえで面談に臨みます。皆様の隣で気持ちに寄り添い、大切なものを守っていくお手伝いをさせていただきます。

② 相続事例を基にした研究会（セミナー）の開催

オリンピックを終えた秋頃にセミナーを開催します。
相続申告、手続き、資産運用、土地など、皆様の課題解決策の参考になるものを企画しています。相続は 100 人いたら 100 通りの相続です。しかし事前にやっておくべき対策にはポイントがあります。それを私たちが研究し、わかりやすい事例としてお届けしたいです。

③ 相続手続きお悩み解決センターのホームページリニューアル

長年愛用したホームページから思い切ってリニューアルに踏み切りました。
構想約 2 年。時流に合った形で私達の想いをお伝えしたく、思考錯誤しております。
初めてのお客様にも既存のお客様にも、ご利用、ご活用いただける新しいホームページを目指しています。
グランドオープンは 3 月頃を予定しておりますのでお楽しみにお待ちください。

そして 2020 年は、提携いただいている専門家の先生方や業者様との関係も深める 1 年としたいです。

一緒にお客様の相続のお悩み解決をする同志として、関係を深めて参りたくよろしくお願いたします。

最後に、この相伝を発行して 11 年目となります。また、相続アドバイザーとチーム結成して 11 年目です。メンバーも増えチーム力を磨いていきます。

そして相伝は今後もわかりやすく、税制改正、相続の情報、事例、そして相続の考え方をお伝えできるよう努めます。引き続き継続して参りますのでご一読いただけますと幸いです。

引き続き上坂会計グループ 相続手続きお悩み解決センターを何卒よろしくお願いたします。

皆様にとって 2020 年が幸多き 1 年でありますようお祈りいたします。

息子が父親名義の土地を借りて他人に貸している！！誰の所得??

Writer 公認会計士 上坂 朋宏

あけましておめでとうございます。今年もよろしくお願いたします。

蒲が書いているように、私ども税理士法人上坂会計は、2020 年、創業して 50 年になります。長い間お付き合いくださりありがとうございました。

これからも、皆様のお役にたつべくしっかり勉強し、有用な情報を送っていきたく思います。どうかよろしくお願いたします。

では、本題に！

そろそろ確定申告が近づいてきたので、辻同様に、私も確定申告の際によくある質問と間違いを書きます。

それは、父親や母親など、親族名義の土地を息子さんが無償（前回の相伝でも書いたように無償での貸し借りのことを使用貸借といいます。）で借り、駐車場にして他人に貸している場合、駐車場から得られる所得は誰の所得として申告すればいいかということです。

- ① 土地の所有者である父親や母親
- ② その土地を借りて事業を行っている息子



上記、①か②のどちらかになるだろうと思われたと思います。どちらだと思いますか??

正解は、①の土地の所有者である父親の不動産所得となります。

所得税の申告の誤りやすい事例集というものが、税理士会からでています。その中に、「使用貸借（無償）している土地から生ずる所得の帰属者について」という項目があり、解説されています。

【正しい答え】

土地（資産）から生ずる所得はその所有者に帰属し、父が申告する

【誤った認識】

父親から息子が使用貸借（無償）している土地を駐車場として他の者に貸し付けることによる不動産所得は息子が申告する

そして、その根拠法令は、所得税法 12 条と所得税基本通達 12-1 とされています。その条文は以下です。

資産から生ずる収益を享受する者がだれであるかは、その収益の基因となる資産の真実の権利者がだれであるかにより判定するものである（所基通 12-1）から、不動産の貸付名義人が息子であっても、不動産の所有者である父親の不動産所得として課税される（所法 12 条）。

ということです。申告はお間違いのないようにしてください。

3 不動産事業者の確定申告注意点！

Writer 相続アドバイザー 辻 克昌

今年も確定申告の時期が近づいてきました。書類の準備は進んでおりますでしょうか。

年に一回のことで、なかなか慣れない確定申告ですが、確定申告をきちんと行うことは、適正な納税をし、万が一税務調査がきたときに間違いがなく、余計な税金（加算税や延滞税）を支払わなくてよいようにするものだと思います。

昨年 11 月に平成 30 年度の所得税の税務調査状況が国税庁より公表されました。それによれば、平成 30 年の所得税の税務調査の件数は約 61 万件（文章や電話での確認などの簡易な接触含む）となっております。確定申告書の提出件数が 2,222 万件で、ゼロ申告や還付申告を除いた納税申告に限定すれば、630 万件とのデータがありますので、このデータから見ると約 1 割の方が税務調査を受ける計算となります。

この数字からすると所得税の税務調査がくる可能性は低いように感じますが、絶対に税務調査が入らないということは言い切れません。

税務調査が入った場合、かなり細かい点まで指摘があります。万が一税務調査がきたときにあたふたしないためにも、以下の点に注意して確定申告を進めていただけるとよいかと思えます。

■収入について

収入については「漏れなく収入が計上されている」ということが重要ですが、個人で不動産事業を営んでいる方の場合、アパートやマンションの収入は不動産管理会社が間に入っていて、取りまとめてくれているという場合が多いのではないのでしょうか。

ですので、不動産管理会社から送られてきた書類を元に計算すれば収入が漏れるということは少ないと思えます。

注意が必要なのは、自身の土地を近所の方に貸している場合など、不動産管理会社が入っていない場合の収入は漏れることが多いので注意が必要です。

また、「臨時的な収入がなかったか」ということも確認していただきたいと思えます。例えば最近ですと、新幹線工事のために田や空き地を資材置き場や駐車場として一時的に貸しているということがあるかと思えますが、そうすると収入が発生しているはずなので、漏れなく計上するよう注意をして下さい。

■必要経費について

所得税を計算する上で、収入から控除できる経費のことを必要経費と呼びます。必要経費は以下のように規定されています。

- (1) 総収入金額に対応する売上原価その他その総収入金額を得るために直接要した費用の額
- (2) その年に生じた販売費、一般管理費その他業務上の費用の額

といっても分かりにくいので、簡単にいいますと「収入を得るために、直接・間接に要した費用」のこととだけいただければよいです。

よく、「この飲食代は経費になるの?」とか「携帯電話代は経費になるの?」と、どこまでが経費になるのかというご質問を頂きますが、一言でいうと「業務に必要かどうか」で判断して下さい、ということになります。

例えば、飲食代であれば領収書の保管とともに、その飲食が誰と行われたのか、その人は事業とどう関わりのある人なのか?ということをごきちんとして税務署に説明ができれば、経費として認められる可能性があります。

以上が必要経費の考え方の基本です。

では次に、不動産事業の中で特によく出てくる支出の注意点を見ていきたいと思います。

【租税公課】

毎年必ず出てくる税金が固定資産税です。

アパート等の貸家・貸地にかかる固定資産税は必要経費として費用にすることができま

すが、ご自宅や蔵など貸して収入を得ている不動産以外の不動産にかかるものは必要経費から外さなければなりません。

固定資産税の支払いは自宅分含め、すべてまとめて支払いをしていると思いますので、その分は分けて必要経費から外さなければなりません。

【損害保険料】

アパート等を賃貸している場合、火災や地震などに備え損害保険をかけていると思います。

ご自身が住んでいる自宅にかけている損害保険料は必要経費とはなりません、賃貸アパートにかけている損害保険料は必要経費となります。

その際に長期契約をしている場合は注意が必要です。

例えば、令和2年1月に契約期間3年で、火災・地震保険に加入し、先3年分の保険料36万円を支払ったとします。そうすると、令和2年の確定申告で必要経費とできる金額は12万円のみ(36万円÷36ヶ月(=3年)×12ヶ月分)となり、残り24万円は前払費用として必要経費から除くこととなります。そして令和3年に12万円、令和4年に12万円と、3年に分けて必要経費としていくこととなります。

【修繕費】

不動産事業を行うなかで特に大きな費用となるのが修繕費ではないでしょうか。

一口に修繕費といっても支出した時にすべてが費用となる修繕費と、支出した時に資産として計上し、減価償却により費用になっていく資本的支出の2つがあります。

支出した時にすべてが費用となる修繕費は、通常の維持管理を行うために必要な修繕や、原状回復に該当するものとされています。

一方、資本的支出はその修繕を行うことで使用可能期間が延びたり、価値が増加したりするものが該当するとされています。

例えば、外壁や屋根の塗装工事は周期的に行われる通常の維持補修であれば修繕費となりますが、モルタル塗りの壁をタイルに張り替えるなどの工事となると、使用可能期間の延長や価値の増加と見られ、資本的支出に該当する可能性があります。

万が一、修繕費としていたものが資本的支出であると税務調査で指摘されると、大きな金額がその年の経費から外れることとなるので、判断には注意が必要です。

以上が主な注意点です。

初めにお伝えしたように、万が一税務調査が入るとかなり細かい部分まで見られることとなります。特に税務署は「これは事業に係る経費なのか??」という部分に目を光らせています。余計な指摘を受けないよう上記のことに注意して、今年の確定申告も乗り切りましょう！



* 相続アドバイザーのつづやき通心 *

(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。)

2019

研修旅行 in ラスベガス

2019 年の上坂会計グループの研修旅行はラスベガスへ行ってきました！毎年お客様との視察ツアーでは代表の上坂と一部スタッフがラスベガスを訪れていますが、今年の創業 50 周年を前に、社員一同で行くことができました。(感謝)



この旅の目的の 1 つ、視察ツアーでお客様とも訪れている小売店の視察では、直接見たり買ったりしながら、アメリカにしかないお店を体感し、繁盛店や逆に衰退したお店も見て業態の違いなどを各々が感じながら、現地に行き行って一次情報を得ることの大切さも学びました。



視察先の中でも
皆に人気だったのが、
『TRADER JOE'S』
お土産いっぱい買って
帰りました！



旅の楽しみの一つと言えば食事ですね。最初の視察先として昼食で訪れたのは、地元でも旅行者にも人気のインアンドアウトバーガー IN-N-OUT BURGER。大きなカップに炭酸飲料飲み放題！ポテト山盛り！素材にこだわったハンバーガーもとてもおいしく、人気店というのもうなづけました。皆で夕食に訪れたステーキ店は、お肉よりも大きな

ジャガイモが！？

オーマイガー！
食べ切れる？



観光ではバスでルート 66 を通って陸路でグランドキャニオンに行きました。道中は砂漠地帯の広大な風景を楽しみつつ、ガイドさんのわかりやすいお話により、ラスベガスやルート 66 の歴史を学ぶこともでき、より楽しい旅になりました。写真では伝えきれないほどのグランドキャニオンの絶景は、ぜひ一度は訪れて自分の目で見てほしいと思う、どこまでも続く素晴らしい景色でした。



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



0 1 2 0 - 9 3 9 - 2 4 3



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)