

# 会報誌

# パートナーズ

## 相続時精算課税制度とは？

### 相続税申告の手続き・手順

～申告期限は相続が発生してから10カ月～

#### 税務情報

- 不動産所得で「事業的規模」なら小宅特例の「特定貸付事業」に該当
- 令和3年分路線価は▲0.5%と6年ぶりに下落

## 相続開始前の安心プラン

パートナーズのホームページに  
「相続開始前の安心プラン」動画を掲載中！

残暑お見舞い申し上げます



パートナーズ会報誌が  
Webでも閲覧できるようになりました！  
左のQRコードを読み取ってアクセスしてください！





残暑お見舞い申し上げます

立秋とは名ばかりの暑さが続いておりますが、皆様いかがお過ごしでしょうか。早いもので2021年も、残すところあと4ヶ月となりました。

今年を振り返ってみますと、

昨年に引き続き、「新型コロナウイルス」の影響を受けた一年となりました。相変わらずのマスク生活、手指消毒やソーシャルディスタンスを徹底して、今までのストレスフリーな生活が懐かしくも思います。前回の会報誌を発行した後には、中四国でも二度目の緊急事態宣言が発令された県もありました。最近では新しい変異型のデルタ株も確認されるようになってしまいました。

新型コロナワクチンの接種が

進み、徐々に国民に浸透してきているところです。とはいえ、各地域でワクチン接種状況にばらつきがあり、全国民に行き渡るにはもう少し時間がかかりそうです。引き続き感染防止対策をしつつ、一日でも早い収束を願うところです。



また、例年より早い梅雨入りとなった今年は、昔のようなしとしとと降り続く雨ではなく、災害級の局地的な豪雨に見舞われました。記憶に新しいのが、熱海での土砂災害です。その後立て続けに、線状降水帯が発生し、各地で多くの被害をもたらしました。近年の異常気象は凄まじく、新たな防災用語「緊急安全確保」なども生まれましたが、このような言葉が使われないう天候になってほしいものです。そして、つい先日は、オリン

ピックが開催されました。新型コロナウイルスの影響は大きく、開催は1年延期、さらには開催すら危ぶまれていましたが、多くの会場で、無観客でとの条件付きで開催となりました。日本勢も様々な競技で活躍していました。スポーツの力とは凄いもので、昨今の状況も吹き飛ばすような、パワーを感じました。



パートナーズの近況としましては、2020年に中四国7県に範囲を拡大し、引き続きお客様へのサポートをさせていただいております。広範囲になった強みを生かし、さらなるサポートをさせていただきたいと考えております。各拠点単位で見ると、法人税に強い拠点、相続税に強い拠点など様々です。それぞれの強みを生かし、パートナーズ全体でご支援ができるよう、

精進して参ります。  
現在、新型コロナウイルスに関する様々な給付金や補助金、助成金が発表されています。個人事業主や企業、各世帯へ向けた様々な支援制度がありますが、複雑で不明点も多くあったかと思います。パートナーズでは、このような支援制度に関するご相談を無料で受け付けております。お客様の要望に沿ったご提案ができるよう努めて参りますので、お気軽にお申し付けください。

引き続き、皆様の頼れるパートナーとして、日々業務に邁進して参りますので、今後とも何卒、宜しくお願い致します。

税理士法人パートナーズ

社員一同



# 相続税申告の手続き・手順



～申告期限は相続が発生してから10カ月～

相続が発生した場合、10ヶ月以内に相続税の申告と納付をしなければなりません。

この10ヶ月を長く感じるでしょうか。実は、相続が発生した場合には、相続税の申告以外にも、しなければいけないことがたくさんあります。被相続人が亡くなれば、すぐに通夜をとり行わなければなりません。その前に、関係者への連絡や葬儀の準備もあります。葬儀が終われば、葬式費用の処理があり、初七日法要の準備もあります。結局、相続税について、親族や遺族と話をすることすらできないかもしれません。そのため、相続税の申告までの10ヶ月は「短い」と考えるほうが良いでしょう。

## ①財産や債務の概要を把握

遺産の概要を把握し、相続を放棄するかどうか決めます。

## ②相続人の確認

被相続人と相続人の本籍地から戸籍謄本を取り寄せます。

## ③相続の放棄または限定承認（3カ月以内）

相続の放棄または限定承認をする場合には、その旨を家庭裁判所に申述します。

## ④相続人の青色申告の届出（通常4カ月以内※）

被相続人の事業を引き継ぐ場合には、相続人が新たに青色申告の届出をする必要があります

## ⑤所得税の申告と納付（4カ月以内）

被相続人の死亡した日までの所得を申告します。

## ⑥遺産や債務の調査 / 遺産の評価・鑑定 / 遺産分割協議書の作成 / 相続税申告者の作成

- 1) 遺産・債務の調査は現物で確認します。
- 2) 遺産分割協議書の作成時に相続人全員の実印と印鑑証明が必要になります。
- 3) 相続税申告書の作成時に納税資金についても検討します。

## ⑦遺産の名義変更

遺産分割協議書のとおり遺産の名義を順次変更していきます。

## ⑧相続税の申告と納付（10カ月以内）

相続税申告書を所轄税務署に提出し、かつ納税を済ませます。



# 相続時精算課税制度とは？

相続時精算課税制度とは親や祖父母が子供や孫に対して財産を贈与する際に利用できる制度です。相続時精算課税制度を利用して生前贈与をすると2,500万円まで無税で贈与することが可能です。しかし、相続時精算課税制度にはデメリットがあります…。

今回はこの相続時精算課税制度について簡単に解説をしていきます。

## 相続時精算課税制度

相続時精算課税とは、多くの財産を所有している贈与者が、若い世代へスムーズに贈与ができるようにつくられた課税制度です。平成15年1月1日より施行された、比較的若い制度です。

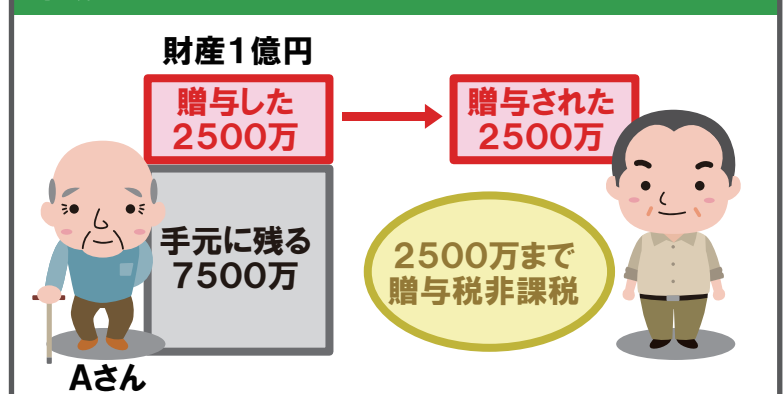
通常の贈与（暦年課税）では、1年間の基礎控除額は110万円です。そのため、年間に110万円を超える贈与が発生した場合には、贈与税額が大きくなってしまう。

一方、相続時精算課税を選択した場合には、**特別控除額は相続が発生するまでの累計で2,500万円**です。そのため、財産を多く所有している贈与者が、まとめて受贈者へ財産を贈与したいときに、有効な課税制度といえます。

例えば、平成25年の時点で1億円持っているAさんという人がいたとします。このAさんが、相続時精算課税制度を使って、子供に2,500万円を贈与したとします。この時、2,500万円までは非課税

なので贈与税がかかりません。贈与をした後、Aさんの手元には、7,500万円の財産が残っています。1億円から贈与した2,500万円を引けば、7,500万円となります。その後、時は流れ、平成29年になりAさんはお亡くなりになりました。この時に、Aさんの手元には7,500万円の遺産があります。

## 平成25年に贈与



## ■暦年課税とは

暦年課税とは、昔からある従来の課税方式です。その年の1月1日～12月31日の1年間に、贈与を受けた財産の価値を基に課税されるものです。ただし、その年に贈与を受けた財産の合計額が110万円の基礎控除額以下である場合には、贈与税はかかりません。

つまり、贈与財産の額が大きい場合でも、毎年、110万円以下ずつ贈与をすれば、贈与税がかからず、財産を贈与することができます。さらに、基本的に基礎控除以下であれば贈与税の申告も必要ありません。

仮に、年間110万円を超える場合には、年間の贈与額より110万円を引いた超過分の額ごとに税率が設定されています。



では、この7500万円だけに相続税がかかるのでしょうか。正解はバツです。ここで出てくるのが、相続時精算課税制度です。

相続時精算課税制度を使って生前贈与した財産は、2500万円まで贈与税が非課税になります。が、その人が亡くなってしまった時には、手元の財産だけではなく、この相続時精算課税制度を使って贈与した財産も含めて相続税を計算しなければいけません。



つまり、手元の財産7500万円と相続時精算課税制度を使って贈与した財産2500万円を足した、1億円に対して相続税が課税されるというわけです。つまり、**贈与税が非課税になるだけであって、相続税は課税されますので、節税というわけではなく、税金の先送り、というのが実態です。**なお、**贈与総額が2500万円を超えた場合は、超えた額に対して一律20%の税率がかかります。**

### 相続時精算課税制度の適用手続き

相続時精算課税制度を選択する時には、決まりがあります。

贈与者…60歳以上の親  
または祖父母

受贈者…贈与者の推定相続人である20歳以上の子または孫

なお、相続時精算課税制度を選択する場合には、上記の贈与者と受贈者を特定する必要があります。

相続時精算課税を選択しようと

## 相続時精算課税のメリット・デメリット

### メリット

- 将来贈与者が亡くなったときに相続税がかからない場合には、相続時精算課税を選択することにより税負担なく、早めに多額の財産を贈与することができる
- 相続の時には、贈与財産を贈与したときの時価で加算されるため、将来値上がりが見込まれる財産を贈与することにより、値上がり分だけ財産の評価を下げるができる
- アパートなどの収益物件を贈与した場合、家賃収入は受贈者のものとなるため、贈与者の相続財産の増額を回避することができ、相続税対策になる

### デメリット

- 相続時精算課税を選択すると、その贈与者については、選択後は暦年課税に戻せない
- 相続時精算課税による贈与財産は、相続財産に加算されるため、相続財産自体は減らせない
- 相続時精算課税を選択して贈与された物件については、小規模宅地等の特例が適用できない
- 相続時精算課税を選択して贈与された財産については、相続税の物納財産（不動産などの金銭以外の資産）に充てることはできない
- 相続時精算課税を選択した場合には、特定された贈与者からの贈与は、その都度、申告が必要

する受贈者（子又は孫）は、その選択に係る最初の贈与を受けた年の翌年2月1日から3月15日までの間（贈与税の申告書の提出期間）に納税地の所轄税務署長に対して「相続時精算課税選択届出書」を受贈者の戸籍の謄本などの一定の書類とともに贈与税の申告書に添

付して提出することとされています。相続時精算課税は、受贈者（子または孫）が贈与者（父母または祖父母）ごとに選択できますが、**いったん選択すると選択した年以後贈与者が亡くなる時まで継続して適用され、暦年課税に変更することはできません。**



## 不動産所得で「事業的規模」なら小宅特例の「特定貸付事業」に該当 → 駐車場等の「5棟10室基準」の応用判定も同様

参照：週刊税務通信

平成30年4月1日以後の相続から、小規模宅地特例の貸付事業用宅地について、原則相続開始前3年以内に貸付けを始めたものはその対象から除外されることになりました。ただ、事業的規模の貸付け(特定貸付事業)を相続開始前3年超行っている場合には、その3年以内に貸し付けた物も対象となる例外措置が設けられています。特定貸付事業か否かの判定は、所得税の不動産所得における「5棟10室基準」等に準じるとされており、共有、サブリース、駐車場のケースなど、同基準における実務上の取扱いが特定貸付事業の判定でも同様だとのことです。

### 小宅特例の判定で5棟10室基準を適用

所得税の不動産所得における「5棟10室基準」とは、下枠のとおりその不動産所得に係る建物の貸付けが「事業的規模」であるか否かを判定する形式的な基準です。小規模宅地特例の貸付事業用宅地においても、この「5棟10室基準」等を充足する貸付けが特定貸付事業に該当します。

建物の貸付けが事業として行われているかどうかの判定(所基通26-9)

……次に掲げる事実のいずれかに該当する場合……特に反証がない限り事業として行われているものとする。

- 1) 貸間、アパート等については、貸与することができる独立した室数が概ね10以上であること。
- 2) 独立家屋の貸付けについては、概ね5棟以上であること。

被相続人が貸し付けている建物の名義が親族などとの「共有状態」になっていることもあると思います。この場合、各自の持分ごとではなく、その建物全体の部屋数で「5棟10室基準」を充足するか判定ができます。また、アパート等を一棟丸ごと不動産業者に貸し出し、それを業者が入居者に又貸しするようなサブリース契約をとることがあります。この場合も不動産業者への貸付けが「5棟10室基準」を充足するかは、その建物全体の部屋数で判定できるようです。

### 駐車場は「5台=1室」換算

「5棟10室基準」はその名のとおりに建物の貸付けを前提とした取扱いですが、例えば月極駐車場を貸し付けている場合は、駐車スペース5台分を1室に換算して同基準を充足するか判定できます。例えば駐車スペースが50台ある場合には、「10室」として同基準を充足することになります。また、アパートの部屋数と月極駐車場の台数を組み合わせることもできます。例えば、駐車スペースを10台分とアパート等の部屋が8室ある場合は、駐車場10台で2室と換算されるため、『2室+8室=10室』となり同基準を充足することになります。

## 令和3年分路線価は▲0.5%と6年ぶりに下落

参照：国税庁ホームページ

全国の国税局・税務署において7月1日、相続税や贈与税の土地等の課税評価額の基準となる令和3年分の路線価及び評価倍率が公表されました。

新型コロナウイルスの影響により、今年1月1日時点の全国約32万地点における標準宅地の前年比の変動率の平均は▲0.5%(昨年+1.6%)と、6年ぶりの下落となりました。路線価日本一は36年連続で東京・銀座「鳩居堂前」でしたが、▲7.0%と9年ぶりに下落しています。

都道府県別の路線価をみると、標準宅地の評価基準額の対前年変動率の平均値の上昇率が「5%未満」の都道府県は、昨年分の19府県から7道県に減少。上昇率が「5%以上」の都道府県は、昨年の2都県からゼロとなりました。下落した都道府県は昨年の26県から39府県に増加。ちなみに、上昇率トップは福岡県の+1.8%、最大の下落率は静岡県の上▲1.6%でした。

一方、都道府県庁所在都市の最高路線価が上昇した都市は8都市(昨年38都市)と大幅に減少し、8都市とも上昇率が5%未満でした。横ばいは17都市(同8都市)で、下落は22都市(同1都市)。内訳は、下落率5%未満が17都市(同1都市)、5%以上10%未満が4都市(同0都市)。10%以上が奈良市(▲12.5%)の1都市でした。

都道府県庁所在都市の最高路線価では、1位は東京・中央区銀座5丁目の「銀座中央通り」で、1平方メートル当たりの路線価は前年から▲7.0%下落の4592万円。以下、大阪・北区角田町の「御堂筋」1976万円(増減率▲8.5%)、横浜市西区南幸1丁目の「横浜駅西口バスターミナル前通り」1608万円(同+3.1%)、名古屋市中村区名駅1丁目「名駅通り」1232万円(同▲1.3%)と続きます。

以上のように、令和3年分の路線価は6年ぶりの下落となりましたが、その要因は、新型コロナウイルス感染拡大により、インバウンド需要が消失したことや、飲食店等への営業自粛・営業時間短縮要請の影響で、観光地や商業地の地価が下落したことにあります。今後の地価の推移によっては、昨年分と同様に、路線価等に対する補正率を定めるなど減額修正措置を導入する可能性もあるとみられています。





年間2000件以上の相談を受ける事務所が作り上げる「本物の対策」！

# 相続開始前の安心プラン

## 相続税対策は早い方が効果的

パートナーズの相続税対策は表面上の対策ではなく、財産の中身まで細かく調べたうえで対策を行います。

一次相続はもちろん、二次相続以降の財産承継・税負担まで検討をします。さらに特徴的なのが財産の所有方法や将来の財産の流れまで検討し、相続税のかからない財産に変えていきます。実際に携わった相続対策で培ったノウハウで、お客様に合ったご提案をします。ご提案の際には、選択肢をできるだけ増やし、お客様にご判断を頂けるように進めていきます。最初のご提案の段階で吟味し納得して頂いだうえで進行していきます。



相続についての問題点を確認していませんか？

相続開始前の安心プラン

対策は早い方が効果UP

専門家で作る「本物」の対策

こんなお悩みありませんか？

- いまの財産を息子が相続した場合、税金はかかるのかな？
- 所有している財産はそのまま自分が持っていて良いのかな？
- おおまかな税額は調べたけど、これ以上下がらないのかな？
- 相続対策や実行など、どのようにすれば良いのかわからない…

そんなお悩みを解決する 相続開始前の安心プランの4つの「安心」

- 安心その1 財産の内容を細かく確認して一次相続・二次相続以降の財産承継・税負担を検討します
- 安心その2 財産の所有方法や将来の財産の流れまで検討し、相続税のかからない財産に変えていきます
- 安心その3 表面上だけでなく中身までしっかり確認するので、相続時の評価額を最小限にすることができます
- 安心その4 選択された相続税対策の実行サポートまでするので、相続税対策の行動を起こすことができます

※12月～5月は繁忙期になり業務が立て込むため、お時間を頂くもしくはお断りをする場合がありますので、予めご了承ください。

税理士法人パートナーズ

## こんなお悩みありませんか？



いまの財産を息子が相続した場合、税金がかかるのかな？



だいたい税額は調べたんだけど、これ以上、下がらないのかな？



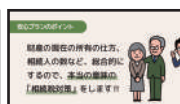
私が持っている財産はそのまま自分が持っていて良いのだろうか？



相続対策や実行など、どのようにすれば良いのかまったくわからない…

そんなお悩みを一気に解決！お悩みの方はお気軽にご相談ください！

パートナーズのホームページに  
「相続開始前の安心プラン」動画を掲載中！！



相続開始前の

安心プラン

右のQRコードを  
スマートフォンで  
読み込んでください！



専門家で作る  
「本物」の対策

相続・贈与関連の税務情報をお送りします

# パートナーズ会員

税理士法人パートナーズでは、資産家向けの会員を募っています。ご入会の方へパートナーズから会報誌や税制改正などの情報をご提供。また電話無料相談にも応じます。**年会費・入会費は無料**。普段なかなか聞くことができない税務関連情報はもちろん、知って得する情報をご提供します。



## 特典①

### 会報誌の発行

資産家向けの税務情報をお送りします。税理士事務所だからこそお伝えができる情報や意外と知られていない情報を会報誌で年3、4回お送りします。



## 特典②

### 無料相談

一般的な税務のご相談を承ります。税務関連はもちろん、事務改善やコスト削減、売上アップや経営計画書の作成など、幅広くお応えします。



## 特典③

### 税制改正・判例事例の提供

たびたび変わる税法を改正のたびにご案内します。また、過去の判例事例など、専門的な情報もお伝えします。

■特典は事前の連絡なく変更することがありますので予めご了承ください■

パートナーズのホームページからお申込みいただけます

<https://zei-partners.com/member.html>

パートナーズ会員募集

検索



## 税理士法人パートナーズ

[岡山事務所] 岡山県岡山市北区下中野 1222-9 TEL/FAX 086-246-4446/086-246-4406  
[山陰事務所] 鳥取県米子市皆生温泉 2-7-14 TEL/FAX 0859-21-5169/0859-21-5179  
[福山事務所] 広島県福山市東深津町 4-7-15 プラッツ岩原 101 号 TEL/FAX 084-925-6150/084-993-4057  
[広島事務所] 広島県広島市中区基町 5-44 広島商工会議所ビルディング 7F TEL/FAX 082-962-8885/082-962-8886  
[松山事務所] 愛媛県松山市松末 1-5-12 松末テナントビル 3F TEL/FAX 089-948-9441/089-948-9442  
[高松事務所] 香川県高松市太田下町 2068-1 レジデンス太田 B 棟 102 号室 TEL/FAX 087-808-8252/087-866-3186  
[徳島事務所] 徳島県徳島市徳島町城内 6 番地の 87 TEL/FAX 088-655-6554/088-655-6494  
[吉野川事務所] 徳島県吉野川市鴨島町内原字桑ノ内 45-3 TEL/FAX 0883-30-3600/0883-30-3599  
[高知事務所] 高知県高知市 越前町 2 丁目 7 番 2 号 フレンズビル 4F TEL/FAX 088-802-5344/088-802-5334