

相続税で「路線価」否定。過大な節税に警鐘

通常、相続税を計算する際は一般的な不動産の評価方法として、路線価に基づいて計算をしています。路線価とは、市街地的形態を形成する地域の路線(不特定多数が通行する道路)に面する宅地の、1㎡当たりの評価額のことです。土地取引の指標となる公示地価(地価公示価格)の8割程度の価格となっており、国税局長によって定められています。例年7月に1月1日時点の価格が公表されています。

この相続財産の「路線価に基づく相続財産の評価について不適切」とした判決が東京地裁でくだされ、波紋を広げています。国税庁は路線価などを相続税の算定基準としていますが、相続財産の評価額を「路線価の約4倍」とする国税当局の主張を裁判所が認めたからです。路線価は取引価格の8割のため、節税策として不動産を購入する人もいます。しかし、相続税の基準となる路線価と、取引価格に大きな差があれば注意が必要となります。

8月末の判決で東京地裁が路線価に基づく相続財産の評価を「不適切」としたのは、2012年6月に94歳で亡くなった男性が購入していた東京都内と川崎市内のマンション計2棟についてです。

購入から2年半～3年半で男性が死亡し、子らの相続人は路線価などから2棟の財産を「約3億3千万円」と評価し、銀行などからの借り入れもあったため、相続税額を「ゼロ」として国税側に申告していました。

しかし、男性が購入した価格は、2棟で計13億8,700万円で、路線価の約4倍であり、国税当局の不動産鑑定でも2棟の評価は約12億7,300万円で、路線価とは大きくかけ離れていました。

	評価方法	東京都内のマンション	川崎市内のマンション	合計
相続人	路線価	約2億円	約1億3,000万円	約3億3,000万円
	購入額	約8億3,700万円	約5億5,000万円	約13億8,700万円
国税側	不動産鑑定	約7億5,400万円	約5億1,900万円	約12億7,300万円

約4倍

このため国税側は「路線価による評価は適当ではない」と判断し、不動産鑑定の価格を基に「相続税の申告漏れにあたる」と指摘したのです。これにより、相続人全体に計約3億円の追徴課税処分を行いました。相続人らは取消しを求めて提訴しました。

土地や家屋などの相続財産は「時価」で評価すると法律では定められています。ただ、国税庁は「納税者が時価を把握することは容易ではない」として主要道路に面する土地について「路線価」を毎年発表し、相続税や贈与税の算定基準としています。路線価は土地取引の目安となる公示地価の8割であり、このため、現金よりも不動産を購入して相続した方が税金が安くなる傾向があり、「節税」目的での不動産取得は広く行われています。

今回の判決では「特別の事情がある場合には路線価以外の合理的な方法で評価することが許される」と指摘しています。つまり、このケースでは「近い将来に発生することが予想される相続で、相続税の負担を減らしたり、免れさせたりする取引であることを期待して実行した」と認定し、国税の主張する不動産鑑定の価格が妥当としているのです。もちろん、原告の相続人らは判決を不服として控訴しています。

今回、国税当局、は国税庁長官の指示で財産の評価を見直すことができる通達の規定(財産評価基本通達の6項)を適用して価格を見直しています。相続税の算定基準を路線価

CONTENTS

相続税で「路線価」否定。
 過大な節税に警鐘…………… P.1
 電子証明書不要。
 電子申請手続きが簡素化………… P.2
 文書による調査と
 行政指導の違い…………… P.2
 キャッシュレスポイント 即時充當時の
 消費税法上の処理…………… P.3
 休業手当と所得税について………… P.3
 定期借地権付き住宅について… P.4
 研修・教育訓練時の
 労働時間の取扱いについて……P.4
 12月度の税務スケジュール………… P.5
 今月の名言録…………… P.6
 無料相談会実施中…………… P.6



とする根拠でもある通達です。

通達とは、国税当局の判断で財産の評価を変えられるため「国税の伝家の宝刀」とも呼ばれています。しかし、どんな場合に宝刀が抜かれるのか明確な基準がないので、我々税理士の立場としては、判決に困惑してしまいます。税額が大きい相続では、手法やリスクの検討をこれまで以上に慎重にしないといけなくなるのと同時に、今後は、正当な不動産投資をも萎縮させる可能性があり、国税当局として通達を適用する基準を明確にすべきであると考えています。

電子証明書不要。電子申請手続きが簡素化

行政に提出する各種申請や届出は、紙で行う方法から徐々にではありますが、電子申請に切り替わってきています。税務申告に関しては徐々にその利用率は高くなっていますが、社会保険の届出についてはまだまだであり、今後はこの利用率が向上するための方策が様々練られてきています。

その一つに、現在、電子申請をするためには必要となる電子証明書ですが、2020年(令和2年)4月以降は、電子証明書がなくても、無料で取得できるID・パスワードを利用して電子申請ができるようにすることがあります。これについて今回、日本年金機構からその方法が示されました。

無料で取得できるID・パスワードは、「GビズID」であり、経済産業省により整備された1つのID・パスワードで複数の行政サービスにアクセスできるという事業者向けの認証サービスになります。このGビズIDから取得できるID・パスワードにより、社会保険(労働保険を含む)手続きができるようになる仕組みです。

GビズIDは、既に提供が開始されており、GビズIDのホームページから、「GBizIDプライム作成」ボタンを押下して申請書を作成するところから取得手続きが始まります。既にIDの取得はできますが、GビズIDを利用して電子申請をするときには、日本年金機構のホームページからダウンロードした届出作成プログラムを利用することになり、こちらは2021年4月1日に公開予定となっています。

電子証明書を取得し管理することが、電子申請に切り替えることの一つのハードルになっている企業にとっては、利便性の高い方法になるのかもしれませんが。

文書による調査と行政指導の違い

税務署から届く申告内容を確認する文書には、調査によるものと、行政指導によるものがあります。その文書が調査に基づくものなのか、行政指導に基づくものなのかは、書面の文章から判断することができます。

税務署は、調査又は行政指導を行う際、具体的な手続きに入る前に、いずれに当たるのかを納税者に明示することとされており(調査手続運営指針第2章1)、書面の場合は文書中にその旨が明記されています。

書面による調査の場合には、例えば「申告内容についての調査を文書により行います」等と記されています。調査とは、納税者に、具体的な指摘を行い、証拠資料となる書類の提出等を求めるもので、いわゆる「実地調査」と「実地調査以外の調査」に分けられますが、書面による調査は、後者に当たると考えられます。「実地調査以外の調査」は、実地調査をする当局側に要されている事前通知(通法74の9)がなく、書面による調査の文書は郵送で届くそうです。

一方、書面による行政指導の場合には、例えば「この文書による確定申告についての回答のお願いは、行政指導に基づくものです」等と記されています。

行政指導とは、申告書に計算誤り等が疑われる場合に、納税者に誤り等に対する気づきを与えて、納税者の自発的な修正申告等を促すものになります。

書面による行政指導を受けた後に、納税者が自発的に来署し、職員と申告内容について相談しながら修正申告書を作成・提出等することも可能です。自発的に修正申告書を提出した場合、法定納期限後申告として延滞税が課されますが(通法60①)、過少申告加算税は賦課されません(同65⑤)。

ただし、実地調査の調査通知を受け取った後は、納付すべき税額5%(通法65①かっこ書き、⑤)、「実地調査」や「実地調査以外の調査」が実施された後は、10%ないし15%が賦課されることとなりますので注意してください(同65①②)。

(税務通信より抜粋)



キャッシュレスポイント 即時充當時の消費税法上の処理

10月1日の消費税率引き上げと同時に始まった「キャッシュレス・消費者還元事業」の経理処理について、コンビニエンスストアなどで備品等の購入を行った際、購買金額からキャッシュレスポイント相当額が「即時充当」という形で控除されています。この即時充当部分について、消費税法上の処理としては、消費税法上は不課税として処理すべきこととなります。



◆ キャッシュレスポイントの即時充当とは

キャッシュレス・消費者還元事業は、消費税率の引上げに伴い、需要平準化対策として令和2年(2020年)6月30日までの期間限定で行われている国の事業です。

消費者は、この事業の対象店舗でクレジットカードやQRコード等を使って代金決済を行うと、原則として購買金額の5% (フランチャイズチェーン傘下の中小・小規模店舗等では2%)のポイント還元を受けることができます。

このポイント還元の方法について、国は、決済額に応じたポイント等を消費者に付与する方法を原則としていますが、例外として、店頭での購買時にそのポイント等を購買金額に即時に充当する方法(即時充当)も認めています。

このことから、大手コンビニエンスストア各社は、会計時に2%のポイントを即時充当するという施策を実施しています(直営店などで一部例外あり)。

◆ 即時充当されたポイントの消費税法上の考え方

一般社団法人キャッシュレス推進協議会の消費者還元事業公募要領によれば、キャッシュレス・消費者還元事業の補助金を原資として決済事業者が消費者に対して行う消費者還元は、公的な国庫補助金を財源としたポイント等の付与であり、消費者から決済事業者に対する何らかの資産の譲渡等の対価として支払うものではないことから、消費税は不課税とされています。

このことから、キャッシュレス・消費者還元事業により即時充当されたポイントについては、レシート等に表記された即時充当金額を雑収入などの勘定科目を用いて収益として計上し、かつ、その消費税の課税区分については不課税として処理すべきものと考えられます。

なお、仮に即時充当額を購買金額の値引きとして処理した場合には、仕入控除税額に異動が生じることについても留意しておく必要があります。

休業手当と所得税について

◆ 労働基準法上の休業手当の概要

労働基準法では、使用者(会社)の責に帰すべき事由による休業の場合においては、使用者(会社)は、休業期間中、その労働者(従業員)に平均賃金の60%以上の手当(休業手当)を支払わなければならないと定められています。

ただし、たとえば計画停電が行われた際に休業が実施された場合において、その休業が上記の「使用者の責に帰すべき事由」によるものかどうかについての判断基準は、厚生労働省によると、下記のとおりとされています。

① 計画停電の時間帯を休業にする場合……

使用者の責に帰すべき事由による休業には該当しないため、原則として、休業手当の支給は必要なし

② 計画停電の時間帯以外も休業にする場合……

原則として、使用者の責に帰すべき事由による休業に該当するため、休業手当を支給する必要がある

(※)ただし、計画停電の時間帯のみを休業とすることが企業の経営上著しく不適当と認められるとき等、例外あり。



◆ 労働基準法上の休業手当に対する、所得税の課税関係

所得税法では、業務上の事由による負傷又は疾病に基因して受けるこれらに準ずる給付等については、所得税を課さないこと(非課税)と定められています。

具体的には、労働基準法上の「災害補償」の規定にもとづく給付がこれに該当します。ただし、この災害補償の規定にもとづく給付は、今回のご相談の「休業手当」とは法律上の性質が異なるものです。したがって、労働基準法上の休業手当については、所得税法上の非課税所得には該当せず、給与所得として所得税が課税されます。

定期借地権付き住宅について

◆ 定期借地権付き住宅とは

一般的にマイルームとして売り出されるのは買った人に所有権のある所有権住宅ですが、「借地権付き住宅」は借地の 上に建っている住宅を指します。定期というのは1992年に施行された新・借地借家法によって生まれた概念で、それまでの借地権との違いは、「契約期限が来たら必ず返す」という基本原則が貫かれている点です。

マイホームのための住宅や土地に適用される一般定期借地権は「借地権設定が50年以上で、期間満了後に建物を壊し更地にして返還する」というもので、土地の所有者にとっては、50年後には必ず返してもらえるとというメリットがあります。

一方の買う側にとっては、契約時の保証金と毎月の地代を払う必要はありますが、土地代が含まれないためかなり割安で一戸建てを手に入れられるメリットがあります。



◆ 賃借権には「地上権」と「賃借権」がある

定期借地権付き住宅は、割安で購入できるといったメリットがありますが、その反面、購入・契約の際には権利関係など、明確にしておかなければならない点がいくつかあります。

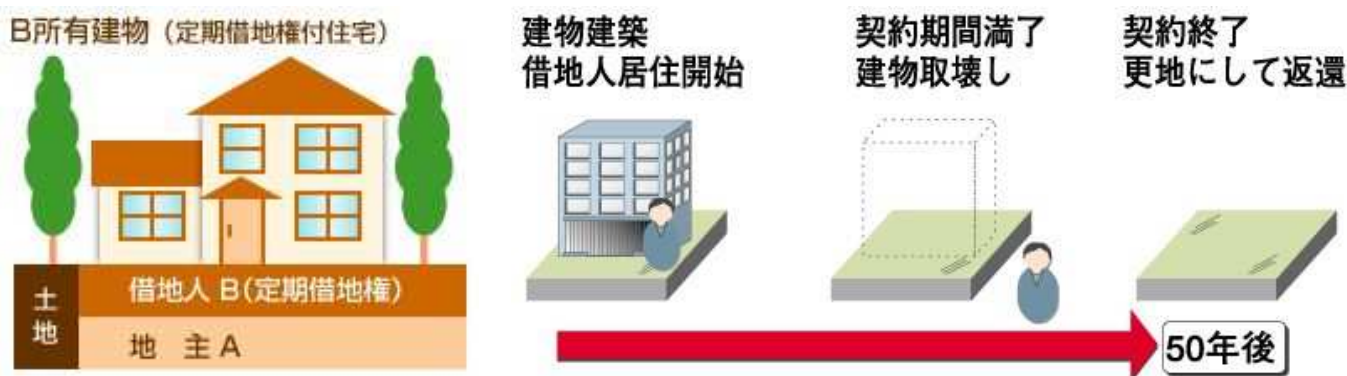
第一は、購入を考える物件の借地権設定期間がその満了までに何年残っているか。いうまでもありませんが、残期間しか住めず、期日が来れば更地にして返却しなければなりません。それまでの間に地主との交渉で土地の所有権を買い取ったり、期間終了後に新たに契約を結びなおすことも可能ですが、地主の世代が替わるなど不確定な要素が多く、よほどの確証がない限り、それを前提に考える事はやめましょう。

また、借地権の内容を確認する事が必要です。定期借地権を含めて借地権には地上権と賃借権があり、地上権は所有者の承諾がなくてもその権利を売ったり、貸したりできますが、賃借権は承諾がないとできません。

◆ 保証金と権利金など支払に関して

購入するときに支払う代金の内訳を明確にする必要もあります。大きく分けると、土地の取得代金と建物取得代金、さらには月々支払う借地料があります。建物については所有権住宅同様ですが、土地については、保証金と権利金があり、保証金は契約終了後に基本的に返還されますが、権利金は借地権を設定する際の対価として支払うもので、返還されません。借地権契約が長期になるほど市場賃料の下落が大きくなって、将来契約借地料が割高になることもあり得ますので、借地料改定に関する規定を契約に盛り込むことをお勧めします。

▼ 一般定期借地権



▼ 借地権の種類の違い

	地上権		賃借権
売却・賃貸	所有者の承諾がなくても可能	↔	所有者の承諾を得て可能
登記	所有権と同様に権利を登記	↔	所有者の承諾を得て可能
住宅ローン	抵当権を設定して借入が可能	↔	抵当権の設定ができず制限あり

研修・教育訓練時の労働時間の取扱いについて



◆ 労働時間とは

そもそも労働時間とは、使用者の指揮命令下に置かれている時間のことをいい、使用者の明示または黙示の指示により労働者が業務に従事する時間は、労働時間に該当します。

例えば、出社時に交通混雑の回避等のために、労働者が自発的に始業時刻よりも前に会社に到着しているようなケースがあります。この始業時刻までの間、業務に従事しておらず、業務の指示を受けていないような場合は、労働時間に該当しません。

◆ 研修・教育訓練の取扱い

研修・教育訓練については、業務上義務づけられていない自由参加のものであれば、その研修・教育訓練の時間は、労働時間には該当しないとされています。なお、研修・教育訓練への不参加について、就業規則で減給処分の対象とされていたり、不参加によって業務を行うことができなかつたりするなど、事実上参加を強制されているような場合には、労働時間に該当します。

以下では、実際に労働基準監督署へ問い合わせのあった事例の中から、紹介します。

【労働時間に該当しない例】

- ① 終業後の夜間に行うため、弁当の提供はしているものの、参加の強制はせず、また、参加しないことについて不利益な取扱いをしない勉強会。
- ② 労働者が、会社の設備を無償で使用する許可をとった上で、自ら申し出て、一人または先輩社員に依頼し、使用者からの指揮命令を受けることなく勤務時間外に行う訓練。
- ③ 会社が外国人講師を呼んで開催している任意参加の英会話講習。なお、英会話は業務とは関連性がない。

【労働時間に該当する例】

- ① 使用者が指定する社外研修について、休日に参加するよう指示され、後日レポートの提出も課されるなど、実質的な業務指示で参加する研修。
- ② 自らが担当する業務について、あらかじめ先輩社員がその業務に従事しているところを見学しなければ、実際の業務に就くことができないとされている場合の業務見学。

労働時間に該当しないとする場合には、上司がその「研修・教育訓練」を行うよう指示しておらず、かつ、その「研修・教育訓練」を開始する時点において本来業務や本来業務に不可欠な準備・後処理は終了しており、労働者はそれらの業務から離れてよい状況にあることを確認しておきましょう。

12月度の税務スケジュール

内 容	期 限
11月分源泉所得税・住民税の特別徴収税額、納期の特例を受けている者の住民税の特別徴収額当年(6月～11月分)の納付	納 期 限 12月10日(火)
10月決算法人の確定申告 ＜法人税・消費税・地方消費税・法人事業税・(法人事業所税)・法人住民税＞	申告期限 } 納 期 限 } 1月 6日(月)
1月、4月、7月、10月決算法人・個人事業者の3月ごとの期間短縮に係る確定申告 ＜消費税・地方消費税＞	
法人・個人事業者の1月ごとの期間短縮に係る確定申告＜消費税・地方消費税＞	
4月決算法人の中間申告 ＜法人税・消費税・地方消費税・法人事業税・法人住民税＞(半期分)	
消費税の年税額が400万円超の1月、4月、7月決算法人・個人事業者の3月ごとの中間申告＜消費税・地方消費税＞	
消費税の年税額が4,800万円超の9月、10月決算法人を除く法人・個人事業者の1月ごとの中間申告(8月決算法人は2ヶ月分)＜消費税・地方消費税＞	
固定資産税(都市計画税)の第3期分の納付	

今月の名言録

教えなければ

人間はえらいものである。たいしたものである。
動物ではとてもできないことを考えだして、思想も生みだせば物もつくりだす。
まさに万物の王者である。

しかしそのえらい人間も、生まれおちたままに放っておいて、人間としての何の導きも与えなかったならば、やっぱり野獣に等しい暮らししかできないかもしれない。

古来、どんなにすぐれた賢者でも、その幼いころには、やはり父母や先輩の教えを受け、導きを受けてきた。その上に立っての賢者であって、これらの教え導きがなかったら、せつかくの賢者の素質も泥に埋もれたままであったろう。

教えずしては、何ものも生まれてはこないのである。
教えるということは、後輩に対する先輩の、人間としての大事なつとめなのである。
その大事なつとめを、おたがいに毅然とした態度で、人間としての深い愛情と熱意をもって果たしているかどうか。
教えることに、もっと熱意を持ちたい。そして、教えられることに、もっと謙虚でありたい。
教えずしては、何ものも生まれてはこないのである。

(「道をひらく」 松下幸之助著 PHP研究所)



無料相談会実施中！

現在、皆様のまわりで下記のような事項で何かとお困りの方がおみえでしたら、お気軽にご相談ください。

随時、無料相談会を開催しております。なお、完全予約制となっておりますので、必ずご連絡頂きます様よろしくお願い致します。



- ・新規にご開業される方、された方(開業支援、税務相談、社会保険相談など)
- ・現在の顧問先に不満をお持ちの方(税務相談、経営相談、経営診断、事業計画など)
- ・相続でお困りの方(今後、発生することが予測されるが具体的にどうしたらよいのかわからない方など)
- ・不動産の有効活用でお悩みの方 など

事務所のご案内

【名古屋オフィス】 〒460-0022
愛知県名古屋市中区金山一丁目4番4号第9タツミビル東棟9階
TEL:052-331-0135・0145 FAX:052-331-0167
<http://www.asaoka-kaikei.com>

【四日市オフィス】 〒510-0105
三重県四日市市楠町南川8-1
TEL:059-397-8650 FAX:059-397-8651

本誌の内容に関するご質問やその他ご相談は、下記までお気軽にお問い合わせください。

税理士・行政書士 浅岡 和彦
不動産鑑定士 佐々木 勝己
社会保険労務士 松永 裕美

