

「平成31年度税制改正の概要」

辻・本郷税理士法人

税理士 山田清一 氏

平成31年3月1日

大阪第一ホテルにて

【要約】

◆個人所得課税

①住宅ローン減税の特例

- 消費税率10%が適用される住宅取得の住宅ローン控除期間を3年延長、13年間とする。
- 11年目以降の3年間は消費税率2%分の負担に着目した控除額を上限とする。(計算式=住宅取得価額×2%÷3)
- 2019年10月から2020年12月31日までの、この1年3か月の間に居住した場合に限る。

②すまい給付金

- 住宅を購入すると、一定要件の下、地方自治体から給付金(現行10万円から30万円)が支給される。
- 消費税率が10%時には、収入450万円以下で最大50万円の給付を受けられる。

- 所得制限があって、収入の目安が 775 万円まで。
- 住宅ローン減税との併用が出来る。

③ふるさと納税制度の見直し

- 返礼割合を 3 割以下とする。また返礼品は地場産品とすること。
- 返礼品も 50 万円を超えれば、一時所得の対象になる。

④NISA 制度の緩和

- 従来は、一旦出国すれば使えなかったが、一定の届出書を税務署に提出すれば、最長 5 年海外にいても、その期間居住者とみなして NISA 口座が使えることになった。ただし、その期間は新たな買付けはできない。

⑤所有者不明土地に係る譲渡所得税の特別控除の拡充

- 所有者不明土地を収用等で譲渡した場合、譲渡所得の 5000 万円特別控除を受けられることになった。

⑥空き家に係る譲渡所得の特別控除の拡充

- 老人ホーム等に入所した場合でも、もともと住んでいた自宅を相続後一定期間内に売ったときは、その譲渡益から 3000 万円控除が受けられる。また適用期限が 4 年延長。

◆資産課税

①教育資金の一括贈与非課税措置の見直し

- 受贈者の所得が 1000 万円を超える場合は受けられない。
- 受贈者の年齢が 23 歳以上の場合、習い事等では使えなくなった。
- 受贈者が 30 歳到達時に、一定の場合は、残高があっても贈与税は課税されなくなった。

②結婚、子育て資金の一括贈与非課税措置の見直し

- 受贈者に所得制限が入り、1000 万円を超える所得があれば不可になった。
- 2 年延長された。

③住宅取得資金に係る贈与税の非課税措置

- 消費税が 10%に増税後、良質な住宅の取得であれば最大 3000 万円まで無税で贈与できる。

④民法改正に伴う配偶者居住権の創設

- 被相続人の配偶者は、その居住していた建物を無償で使用収益する権利（配偶者居住権）を

取得することが出来る。

⑤民法改正に伴う特別寄与料の創設

- 相続人以外の者（例えば相続人の嫁）が被相続人に特別の寄与を行った場合は、特別寄与料を請求できる。

⑥個人事業者の事業用資産の納税猶予制度の創設

- 事業用資産を贈与又は相続で、個人事業者の後継者が取得した場合は無税で移転できる。
- 対象者は、承継計画に記載された承継者であって、経営承継円滑化法による認定を受けたもの。
- 対象資産は、先代の事業の用に供していた土地、建物、その他一定の減価償却資産で貸借対照表に計上されているもの。土地は 400 m²、建物は 800 m²まで。
- 特定事業用宅地等に係る小規模宅地等の特例との併用は不可。

⑦特定事業用宅地等に係る小規模宅地等の特例の見直し

- 相続開始前 3 年以内に被相続人の事業の用に供された土地は対象から除外。
- ただし、その土地の上に相続時の時価の 15%以上の設備投資を行った場合は除外されない。

◆消費課税

- 軽減税率制度の導入。10 月からの消費税増税に伴って、一定の商品は 8%の軽減税率が適用される。
- 今後事業者は複数税率に対応していくため、発行する請求書を 8%と 10%に区別したもので保存しなければならない。
- 今後 4 年間は、簡易式の「区分記載請求書等保存方式」でも認められるが、2023 年 10 月以後は「インボイス方式」によらないと仕入税額控除は認められなくなる。
- インボイス制度は登録制。免税事業者は登録できないので、ここからの仕入れは税額控除できない。

【本文】

1. はじめに

今回の改正内容ですが、一般的にはあまり大きな影響があるような改正はないと言われていますが、実務的には影響がある項目もありますので、そういった部分を中心にお話をさせていただきます。

そんな中、今年10月に消費税が8%から10%に増税されます。これまで税制の議論はこの消費税の増税が中心テーマだったわけですが、この増税のタイミングに伴い様々な問題も出てきていたかと思います。

本日は個人所得課税、資産課税、消費課税等の税制についてご説明させていただきます。民法改正に伴う相続税の改正につきましては、また別の機会にお話があるということなので簡単に触れる程度にさせていただきます。

2. 個人所得課税

①住宅ローン減税の特例（資料1）

今申し上げたように今年10月に消費税が8%から10%に増税されますので、それへの対応というか、消費増税の影響を少しでも緩和するための施策がいくつか設けられています。その1つとして、住宅ローン減税につき特例が設けられることになりました。

住宅ローン減税とは、例えば3000万円の住宅ローンを組んで住宅を購入した場合、残高の1%を限度として、所得税が戻ってくる制度です。

もちろん毎年年末の残高が減れば減るほど、戻ってくる金額は少なくなりますが、10年間にわたって返ってきます。それが今回の改正で3年延長されることになりました。13年間住宅ローン減税が使えるのです。

これは限度額があって、住宅取得価額×2%÷3という計算方法になっています。この式の意味は、8%から10%への差額が2%ですので、その2%の増税分を11年目から3年に渡って控除できるということです。

つまり今回の増税の影響を緩和させることが、この改正の主旨です。ただし、これは2020年末までですので、2019年10月から1年3か月だけの期間限定の特例です。

なおこの特例が使えるのは、消費税10%で住宅ご購入された場合に限りです。そして住宅を取得し2019年10月から来年2020年12月31日までのこの1年3ヶ月の間に居住した場合に限られます。居住時期に注意が必要です。

②すまい給付金（資料2）

税金とは関係ありませんが、一定の要件のもと、今住宅を購入すると「すまい給付金」が地方自治体から給付されます。この給付額は年収によって違います。

現状の消費税8%で、収入の目安が425万円以下の方が、最大で30万円の給付が受けられま

す。年収 510 万円以下の方でも 10 万円が給されます。

消費税が 10%に上がった時に、住宅を購入した場合は、収入の目安が 450 万円以下で、最大 50 万円の給付が受けられます。少し枠が広がりました。ただし年収での限度額が設けられていて、収入額の目安で年収 775 万円以下の方までしか受けられません。

なお、この制度は住宅ローン減税と併用ができます。

③ふるさと納税の制度見直し

いまメディアで騒がれています「ふるさと納税」制度が見直されます。

一部の地方自治体が、少しでも多くの寄附をもらうために、過剰な返礼品が送られている実態があるということで、是正されることになりました。

現在、返礼割合が 3 割超の団体は全国で 52 あります。大阪では岸和田、泉佐野、河内長野、箕面の 4 市が、また地場産品以外の返礼品を送付している団体は全国で 100 あります。大阪では堺、高槻、守口など 10 ありました。

このように返礼割合の 3 割超えや地場産品以外の返礼品は「ふるさと納税」の主旨とは違うということで、これまでも総務省から各自治体に指導はあったのですが、今回法律で 3 割超もしくは地場産品以外の返礼品は認めないとしました。これに違反した自治体は「ふるさと納税」の税制上のメリットが受けられないような改正を行いました。

今後はこの 2 つの要件を満たす場合に限って「ふるさと納税」が使えることになります。

新制度は、今年の 6 月から適用されます。従って 5 月末までの制度利用は、今まで通りの返礼品が受けられるということです。

余談ですが、泉佐野市は昨年全国 1 位の 135 億円の「ふるさと納税」による寄附があったということです。

これもまた余談ですが、「ふるさと納税」の返礼品も所得税の対象になりますので、気を付けてください。一時的に貰ったということで一時所得の対象になります。

一時所得は 50 万円までは特別控除があります。一般的には、満期保険金等を個人が受け取った場合、所得が 50 万円を超えれば一時所得として申告される場合が多いと思います。

一時所得の計算方法は、収入から 50 万円を引いて、それを 2 分の 1 にしたものに対して所得税が課税されます。「ふるさと納税」の返戻品で課税されることはそうはいないでしょうが、高所得者の中には、何百万円も寄附されている方が実際おられます。そういう方は、おそらく返戻品も多く貰っていらっしゃるでしょうから、目立ってしまうと一時所得で課税される可能性があります。

④NISA 制度の要件緩和

次は NISA 制度の要件緩和です。

現状 NISA 口座を作りますと、年間 120 万円までは、その口座内での取引であれば無税で行え

ます。また配当金、分配金も無税で受け取れることになっています。

しかしこの制度を使える人は国内に住んでいる居住者が対象で、外国に居住している方は対象外でした。これについて、たまたま海外出張で1、2年非居住者になった時でも、この制度は使えなかったのです。そういう問題がありました。

そこに今回改正が入って、最長5年間は海外にいてもNISA口座は引続き使えるようになりました。ただし税務署に継続適用届出書を提出する必要があります。この届出書を提出した日から5年を経過する日の12月31日まで、NISA口座は使えることになります。ただし、この期間中新たな買入れはできないことになります。

⑤所有者不明土地に係る譲渡所得等の特別控除の拡充

所有者不明土地は、九州全土以上の面積にまでになっていると言われ、今もなお増え続けている現状で、社会問題化しています。

政府もこれになんとか対処したいということで、昨年も税制改正が入っています。それは相続登記未了土地について、新たに登記する場合は登録免許税を免税にするというものでした。

そういった改正で、少しでも相続登記を促そうと考えたのですが、実際は所有者不明土地は増えていく一方ということで、今回第二弾の改正が入りました。

この「所有者不明土地」とは、どういう土地を指すのかと言うと、「相当な努力が払われたと認められるものとして政令で定める方法により探索を行ってもなおその所有者の全部又は一部を確知することができない一筆の土地をいう」と定められました。どれだけ探しても所有者が分からない土地というのではなくて、一定の努力で探してもなお分からない土地と、法的には定義されています。

ではどのタイミングで所有者不明土地が発生するのかというと、一番多いのは相続時です。何故かと言うと、相続の場面において、相続人が「この土地を相続しても利益は生まない。税金だけがかかるのでむしろ負の遺産だ。この土地は要らない」というような考えを持ってしまうと、相続手続きを行わずに、ほったらかしにしてしまうからです。そのケースがかなり多いのです。

例えば、お母様が一人で大阪に住んでいて、相続が発生した。息子は東京とか海外に住んでいて、もう大阪に戻る予定は無い。そんな場合、通常はその土地の相続登記をして、毎年固定資産税を払うことになるのですが、そういう維持費を払いたくないし（ただし、払う義務はあり）、相続登記の費用も払いたくないといった理由で、ほったらかしにしている。もしくは兄弟間での相続の遺産分割が出来ないといった事情で、そのままにしている場合もあります。結果、所有者不明土地が増えていってしまうのです。

そこで、税制面では昨年、登録免許税を免税にしました。今回の改正では、その不明土地が収用等にかかった場合は、譲渡所得の5000万円特別控除の制度が適用されることになりました。

例えば、道路を造るということで収用になった場合、その土地を譲渡すれば、当然譲渡所得

税の問題が出てきますが、その儲けから最大で5000万円の控除が受けられる制度がありますが、その中に、この所有者不明の土地も入れることにしたのです。

⑥空き家に係る譲渡所得の特別控除の拡充・延長

次は、空き家に係る譲渡所得の特別控除の拡充及び延長です。

空き家問題も社会問題化していますので、その対策として税制上の改正が入っています。

先ほどと同じで、空き家が発生するタイミングとしては半数以上が相続時です。その他では、老人ホームへの入居のタイミングでも空き家が発生しています。

管理が為されていない空き家は危険です。特に台風で空き家の瓦等が飛ぶなどの被害が結構見受けられます。そういったことに対処するため、平成28年の税制改正で空き家に関する税制が設けられました。

もともとの税制は、「相続時から3年を経過する日の属する年の12月31日までに被相続人の居住の用に供していた家屋(昭和56年5月31日以前に建築された建物)を相続した相続人が、その家屋(耐震性の無いものについては耐震リフォームしたものに限り)又はその建物を取り壊した後の土地を譲渡した場合には、その譲渡益から3000万円を控除できる」という内容です。

しかし、この税制は創設当初からある問題が指摘されていました。それは、例えばお母様一人で住まれていた自宅を、お母様が亡くなったタイミングで売るといような想定をしていたので、この税制の適用条件としては、お母様が亡くなる直前まで一人で住んでいなければならなかった。

しかし実際はそういう例ばかりではなく、むしろ世間でよくあるのは、お母様が一人で住んでいたのですが、ある時から老人ホームといった施設に入るケースがほとんどで、死ぬまで自宅に住み続ける人は多くない。しかしながら老人ホームで亡くなると、この制度は使えなかった。これでは使いづらいという指摘がなされていて、今回この部分が改正されました。

今回「老人ホーム等に入所したことにより被相続人の居住に供されなくなった家屋及びその家屋の敷地の用に供されていた土地等は、次に掲げる要件その他一定の要件を満たす場合に限り、相続開始直前において被相続人の居住の用に供されていたものとして特例が適用され、さらにその適用期限を4年延長する」と改正されました。

要件としては、「要介護認定等を受けて、相続開始直前まで老人ホーム等に入所していたこと」。2つ目は「入所時から相続開始直前まで、その家屋について、一定の使用がなされ、かつ事業、貸付けの用に供されていなかったこと」です。つまり誰もその家に住んでいないということです。

この2つの要件を満たせば、今後は老人ホームに入っている空き家税制が使えることになります。

実はこの要件は、マイホームの敷地で一定の要件を満たす場合100坪まで80%評価が下がる小規模宅地等の特例と同じです。

つまり小規模宅地等の特例を使うには、その家に住んでいないといけないことになっていましたが、老人ホームに入居していた場合でも使えるのです。ここに空き家税制でも足並みを揃えました。

3. 資産課税

①教育資金の一括贈与非課税措置の見直し

それほど大きな影響のある改正ではありませんが、教育資金の一括贈与非課税措置が見直されます。

教育資金の一括贈与は、金融機関で手続きの上、お子様お孫様に教育資金 1500 万円までの贈与であれば、贈与税がかからないという特例です。これは平成 25 年の改正で創設されました。平成 29 年末時点で約 20 万件近い契約があると聞いています。

この税制の適用期限が今月末までとなっていたのですが、これが見直しの上 2 年延長されます。

この制度での受贈者つまり教育資金を貰う側は 30 歳未満の子と孫だったのですが、そこに今回制限が入り、「信託等をする日の属する年の前年の受贈者の合計所得金額が 1000 万円を超える場合は受けることができない」としました。

30 歳未満で所得金額が 1000 万円を超えるということは、給与所得で言えば 1200 万円くらいありますから、年齢的にかなりの高所得者です。そんな方は多くはいらっしやらないかと思いますが、今回このような制限を入れました。

もう一つ、教育資金の範囲についても改正が入りました。これまでは年齢を問わず一律に用途の範囲が設定されていました。500 万円までなら英会話やプール教室などの習い事にも使えたのですが、今回ここに制限が入り、貰った側の年齢が 23 才以上の場合は、習い事では使えなくなりました。大学の学費であれば、30 才までこれまで通り使えます。

なお教育資金の一括贈与制度はもう無くしてもいいのではという話もあるようです。これを使おうとお考えの方は早めにしていただいた方がいいかと思います。今回は縮減という形での改正です。

もう一つ、改正が入っています。

それは 30 才到来時に、教育資金 1500 万円の贈与を受けたけれども余ってしまった場合です。例えば 500 万円は使いきれずに 30 才を迎えてしまった場合、その時点でその 500 万円には贈与税が課税されます。

これが今回の改正で 30 才になった時点で、例えば学校に在籍しているとか教育訓練給付金の対象になる教育訓練を受講している場合は、すぐには贈与税が課税されずに、そこを卒業等した時点で課税されることになりました。ここだけは緩和です。

相続対策として、一番影響が大きいのは次です。

これは贈与者が亡くなったタイミングの話です。この教育資金の一括贈与は、相続対策の観

点からは言えば、例えば今日金融機関に行って、孫に教育資金を贈与したいと 1500 万円の契約をしたが、その 1 週間後亡くなられてしまった場合でも、この 1 週間前に贈与した 1500 万円は相続税の対象にはならないのです。

ですから 1 週間で 1500 万円が相続財産から除外できたのです。裏を返せば、大変大きな節税になるのです。一部の人はこれに着目して「お祖父ちゃんの体調が悪くなってきたな。何か相続税対策を急いでしなければいけない」ということで、駆け込みでこれを使われるケースがありました。「これは本来の主旨には合わない」ということで、今回改正が入りました。

すなわち贈与者の相続開始前 3 年以内に行われた贈与は、贈与税の相続開始日において、貰った側が次のいずれかに該当する場合を除き、相続財産に加算することにしました。

1 つ目は 23 才未満の方が貰った場合は、これまで通りです。2 つ目は、学校に在籍している場合、3 つ目は、教育訓練の対象になる教育を受講している場合です。

ですから、例えば 25 歳になって教育機関を受講していない場合は、その残高は相続財産に加算されることとなります。加算されて、なお孫に贈与した場合、お孫さんは法定相続人でなく、また贈与契約はすでに成立していますので、相続税は 2 割加算されます。

②結婚・子育て資金の一括贈与非課税措置の見直し

結婚・子育て資金の一括贈与措置が見直されますが、これはそれほど影響は無いかと思えます。そもそもこの制度はあまり使われていないようです。

改正内容は、貰う方の年齢が 20 歳以上 50 歳未満の子、孫ですが、先ほどの教育資金の改正と同じく、貰う側が 1000 万円超の所得がある場合は、この適用を受けることができなくなりました。そしてこちらも 2 年延長されます。

③住宅取得等資金に係る贈与税の非課税措置（資料 3）

住宅取得等資金に係る贈与に関しては、今回改正はありませんが、ご参考までにお話しておきますと、本年の消費税増税に伴って、住宅取得等資金の贈与枠が大きくなります。

今は、子供が家を買うから援助してほしいという場合、最大でも良質な家屋で 1200 万円までなら無税で贈与可能ですが、消費税が 10% に引き上げられた後は、良質な家屋で最大 3000 万円まで無税で贈与できます。3000 万円もあればほとんどカバーできてしまうのではないかと言うくらいの大きな金額です。

通常の一般住宅でも、最大 2500 万円まで無税です。かなり枠が大きくなっています。

ちなみに 110 万円の暦年贈与の非課税枠と合わせて使えますので、優良住宅では最大 3110 万円まで無税で渡せます。

④民法改正に伴う年齢要件の見直し

民法が改正されて、2022 年 4 月から成年の年齢が 20 歳から 18 歳に引き下げられるのに伴っ

て、相続税法も同様の措置がとられます。相続税法も年齢基準の規定が多いのですが、関連規定は基本的に全て 18 歳が基準になります。

⑤民法改正に伴う配偶者の居住権の取扱い

今回の民法改正の大きな目玉として「配偶者居住権」が新設されます。

これは文字通り配偶者に、自宅に住む権利を与えるものです。

例えば、相続人がお母さんと子供の 2 人として、財産は自宅 3000 万円と預金 3000 万円の合計 6000 万円の場合で考えてみますと、法定相続分は 2 分の 1 ずつですが、親子の仲がいい家庭であれば、「お母さん、老後資金もいるでしょうから、全部取ってよ」ということで終わるケースも多いかと思えます。

しかし、親子関係があまり良くない場合もあります。場合によっては息子さんは 1 円でも多く貰いたいと主張して、法定相続分は死守するという話になれば、お母さんは今住んでいる自宅を遺産で取れば、自宅（3000 万円）はお母様のものになりますが、預金 3000 万円は息子さんのものになってしまいます。そうするとお母さんは、住む家はあるが、生活資金が一切無いことになってしまいます。

これまではお父さんがいたから、お金の心配は無かったけれども、そういうことになれば老後の生活資金に困窮してしまいます。実際そういう事例もあって「これはいかなものか」ということで、今回改正が入りました。

どういう内容かという、自宅はこれまで所有権という 1 つの権利だけだったのですが、それを 2 つに分けることにしました。例えば 3000 万円の評価があった自宅を、所有権 1500 万円、居住権 1500 万円と 2 つに分けて、居住権（1500 万円）だけをお母さんが取れば、法定相続で分けたとしても、預金 3000 万円のうちの半分の 1500 万円は貰えることになります。息子さんも家の所有権 1500 万円と現金 1500 万円を相続する。これで共に 3000 万円ずつを相続したことになります。

⑥民法改正に伴う特別寄与料

相続に関して、もう 1 点大きな改正がありました。

それは「特別寄与料」です。これまでも民法には「寄与分制度」がありました。例えば長女がお母さんの面倒を生前ずっと見ていた。あるいは療養看護をしてくれていた。それなのにいざ相続が発生すると、貰える遺産は、法定相続分で長男と 2 分の 1 ずつ。「これはおかしい」と、これまでも寄与分制度があるのだから寄与を認めてほしいという争いがあったのですが、被相続人への寄与ということでは、なかなか認められてこなかったのが実情です。

しかしながら、こと相続人に関しては、制度としてかなり厳格な要件ではありますが、寄与分制度はあることはあったのです。

今回の改正は、それとは違って、最近よくある例で言うと、長男の奥さんが義理のお父様の

面倒を見ているケースが結構あるのではということで、その部分に改正を入れました。つまり、これまでは相続人ではない人（例えば嫁）は、法的にはそもそも寄与分請求はできないことになっていたのです。嫁が長年義理の父を面倒を見てきたにも関わらず、相続の時には法的に一切貰えなかった。

「これはおかしい」ということで、今回法定相続人以外の親族にも、この寄与分を認めようという改正を今回入れました。

なお寄与分で得た額は、相続で取得したものとみなして、相続税の申告書は提出しなければなりません(課税対象者の場合)。

⑦個人事業者の事業用資産に係る納税猶予制度の創設（資料4）

こちらも相続税法改正の目玉の一つと言われています。どれだけ活用されるかは不明ですが。

平成30年の税制改正で、非上場株式（オーナー企業の株式）の相続税、贈与税の納税猶予の特例の大改正がありました。これはかなりのインパクトがありました。非上場会社の株は、社長が大株主の場合が多いのですが、その株式を後継者に引き継ぐときの多額の税金が、これまで継承の大きなネックになっていました。

そこに改正が入り、基本的には非上場会社の自社株は、無税で相続（贈与）で後継者に移せることになりました。

今回は、個人事業者の納税猶予制度が整備されました。昨年以前から要望は出されていたのですが、創設までは至らなかった。それが今回ようやく創設されることになりました。

個人事業者ですから株ではありません。ではどういった財産かと言うと、事業に使っている資産です。この事業資産が対象財産として納税猶予されることになりました。

制度の詳しい部分はまだ出ていませんが、基本的には、昨年できた自社株の納税猶予制度における手続きや要件と同じ内容での改正になります。つまり今後5年間の内に都道府県に、今後どういった事業をやっていくのかなどを具体的に書いた承継計画を提出します。まずはその認定がないと、この制度は使えません。

その認定後、贈与又は相続で後継者に事業用資産を移しますと、この資産に関しては贈与税・相続税が課税されません。非課税で後継者に資産を渡せる制度です。

制度の概要ですが、今申し上げたように昨年の税制改正で大改正があった非上場株式等についての相続税・贈与税の納税猶予の特例に準じます。すなわち課税価格の100%猶予、終身継続要件などです。対象資産は、基本的に事業に使っていた資産です。事業用土地、建物、その他一定の減価償却資産で、個人の青色申告書の貸借対照表に計上されているものです。

不動産については面積要件があって、土地は400㎡、建物床面積は800㎡までです。

対象者は、承継計画に記載された後継者であって、経営承継円滑法による認定を受けた者です。

なお、個人事業主の特定事業用宅地にかかる小規模宅地等の特例とは併用できません。どち

らを使うかを選ぶことになっています。

今回新しく創設される制度は、個人事業主の中でも、想定されているのが開業医や弁護士、税理士などで、結構な事業用資産を持っておられる方ではないかと言われています。

対象資産の中で、特に使われると想定されるのは一定の償却資産というところで、これは医療用機器などが挙げられます。特に医療用機器は一台何千万円もするものもありますので、そういうものを税負担なく後継者に渡し、スムーズに事業継承できるための制度として、考えられたのではないかと思います。

⑧個人事業者の小規模宅地等の特例

個人事業者の事業用資産の納税猶予に似た制度として、個人事業者の小規模宅地等の特例があります。

これは先ほど少し触れましたが、小規模宅地等の特例について、例えばマイホームを一定の要件を満たす同居親族又は配偶者等に相続させた場合、100坪までは評価を80%引き下げて相続税の計算ができる特例です。この特例はマイホーム以外でも、個人事業で使っている店の敷地などについても使えます。

この特例は80%も評価を下げるができますので、非常に大きな節税効果が出る反面、これまで問題もいろいろ出てきます。

要件として、申告期限までの10か月間は、その事業用の土地を持っていて、なおかつその期間中は事業を続けることが必要ですが、これをクリアさえすれば大きな節税ができますことになります。1億円の土地であれば8000万円引き下げられ税金の計算上、2000万円の評価になるのです。

このように非常にメリットがある特例ですので、一部ではこれを逆手に取って、とにかく10か月間は事業を続けて、その後、例えば1年後に事業を止めて土地を売ってしまおう。この期間さえ我慢すれば大きな節税ができる。こういうやり方も要件だけみると可能となってしまいます。

しかしこれは小規模宅地等の特例の主旨からは反するのではないかと、とかねてから指摘されています。

その他には、事業用宅地の購入にかかる借入金も、相続税を計算する場合、債務控除として全額が相続税から差し引けますが、これもおかしいのではないかとされています。

これ以外でも相続税を計算するときに、先に控除されてしまいますので、結果的には事業を承継しない他の相続人の税負担まで軽減効果が及ぶこととなります。これも違うのではないかとされています。

今回、中途半端な改正が入っておりますが、おそらく来年以降にこの小規模宅地等の特例はさらなる改正がなされるのではないかと思います。

⑨特定事業用宅地等に係る小規模宅地等の特例の見直し

今お話させていただいた特定事業用宅地等に係る小規模宅地等の特例も見直しされます。100坪まで80%評価を下げられる制度です。改正前の要件は、その事業用の宅地を取得した親族が次の全ての要件を満たすことです。①事業に使っていた宅地は申告期限までその事業を引き継ぐこと、②申告期限まで事業を営んでいること、③申告期限までその宅地を有していることの3つです。すべてその要件に「申告期限」という言葉が付きます。亡くなってから10ヶ月以内です。

今回少し改正が入り、相続開始前3年以内に被相続人の事業の用に供された土地は除外されることになりました。つまり、相続が発生する3年以内に事業を開始した宅地はこの特例が使えません。

ただし、その土地の上に、その土地の相続時の時価の15%を超えるような設備投資を行った場合、例えば大きな工場を建てるなど本格的に事業をすると見込まれるような建物を建てた場合は3年以内であっても、この特例は引き続き使えるとしています。

4. 消費課税

①金地金の密輸に対応するために仕入税額控除の見直し

今年の10月から消費税が8%から10%に増税になります。この改正は昨年以前に決まっていたのですが、これまで2度延長されていますので、今回は今のところ確実に実施されるだろうと言われています。

この消費税に関して、実務的には出てこないかもしれませんが、金の密輸が最近のニュースになっていますので、少し触れさせていただきます。

金地金の購入は、海外では基本的に消費税はかかりません。しかし海外で購入した金を日本に持ち込むときは、関税という形で消費税がかかるのですが、それを密かに運び屋？に持ち込ませて、国内で金を売ると消費税分だけ儲かるのです。

例えば1億円の金を仕入れて国内に持ち込むと単純に800万円儲かるのです。今後10%に消費税が増税になりますので1000万円の儲けがでます。さらに密輸が増えるのではないかとこのことで、税制面でも改正が入りました。

従来は密輸品であっても、課税仕入れ等の事実を記載した帳簿を保存するだけで仕入税額控除ができたのですが、今後は仕入れ先が密輸事業者だという時は、その仕入れる時に払った消費税は差し引けなくなります。つまり仕入税額控除が出来なくなります。

さらに、金等を仕入れる際には帳簿の保存という従来の要件に加えて、相手の本人確認書類の保存も必要になります。

②税率引き上げに伴う軽減税率制度の導入

10月から10%に税率が引き上げられるのに伴い、一定の商品については軽減税率として現行

の8%の消費税率が適用されます。

このため10月からいろいろな問題が出てくると言われています。例えばマクドナルドで商品を購入するとして、店内で食べると外食扱いになり消費税は10%ですが、テイクアウトにすれば8%です。つまりテイクアウトで頼んで、店内で食べれば安くなるのです。

これはコンビニでも一緒です。イトインコーナーで食べれば10%。持ち帰りだと8%です。現場は大変でしょうね。

この他にも軽減税率の適用対象としては飲食物も商品によって税率が違います。例えば食品衛生法に規定する食品は8%です。ただしアルコール類などの嗜好品は10%になります。

よくわからないのが、医薬品に該当しない栄養ドリンクは8%で、医薬品に該当するドリンクは10%です。ですからオロナミンCは8%ですが、リポビタミンDは10%です。正直なところスムーズに現場が改正案に対応できるかは不明ですが、こういう規定がされています。

③区分記載請求書等保存方式（資料5）

次に、請求書については、今後事業者は複数税率に対応していかないといけないということで、発行する請求書も10%と8%を区別したもので、今後保存しなければならないという要件が加えられます。

といって10%導入時にいきなり海外で使われている「インボイス制度」を導入するのは難しいということから、まずは「区分記載請求書等保存方式」という簡易な請求書で進めていくとしています。今年の10月から4年間は、この「区分記載請求書等保存方式」で対応してくださいとなりました。

具体的には、簡単に申しますと8%が適用されている軽減税率対象品目を記載し、さらに8%と10%の税率毎の請求金額を、これまでの請求書にプラスして書くことで、請求書として認められます。

この新たな要件を満たさないと、消費税の仕入税額控除は取れないこととなりますので気を付けてください。この2つを書いた請求書を発行して、それを保存しておけば大丈夫ということです。

④インボイス制度（資料6）

そして4年後の2023年10月からは仕入税額控除の方式として「適格請求書等保存方式（インボイス制度）」が導入されます。

この方式の下では、適格請求書発行事業者が交付する「適格請求書」などの保存が仕入税額控除の要件になりますが、適格請求書発行事業者になって請求書を交付できるのは、事前に税務署に登録申請をした課税事業者でなければなりません。ですから免税事業者は適格請求書発行事業者にはなれないのです。

インボイス制度は登録制になります。登録番号は、発行者が適格請求書発行事業者である旨

を証するもので、法人は「T+法人番号」、個人は「T+13桁」の数字になる予定です。

ただし、今申し上げたように免税事業者は登録できませんので、消費税の納税義務がない事業者は、基本的に小規模の事業者だと思うのですが、そういった事業者は、経済取引がしにくくなるかもしれないということです。なぜなら免税事業者からの仕入れは将来的に仕入税額控除がとれなくなるからです。それなら課税業者と取引をした方が税制上有利だということになります。このあたりの取扱いは今後どうなるかはわかりません。

この適格請求書等保存方式が導入されると、これに沿った登録番号や適用税率を細かく書いた請求書でないと、仕入税額控除はできなくなります。

⑤経過措置

消費税が5%から8%に増税された時にもありましたが、今回も消費税増税後の取引であっても、改正前の税率が適用される経過措置が講じられています。

例えば、今月マイホームを建築する契約をしました。引渡しが9月末までなら問題ないのですが、譲渡日が10月以降であれば、本来10%の税率が適用されますが、2019年3月31日までに締結した請負契約であれば、引渡しが2019年10月1日以後になって8%でOKという経過措置が設けられています。

ですから不動産の投資を近々検討されている方は、特に住宅ですが、この消費税の取扱いであったり、他の所得税であったり、贈与税であったり、そういったものを総合的に勘案して、どれが有利かを検討して購入していくことになるかと思われまます。

5. 法人税

法人税に関しては細かな改正が多くて、あまり実務的には影響しない部分が多いです。

まずは「研究開発税制の見直し」ですが、国は研究開発をもっと促進させて国産競争力を高めてほしいという動きがありますが、税制面でもそのあたりをバックアップしようということで改正が入っています。細かくは省きますが、一定以上の研究開発投資を行えば、最大法人税の40%を減税できることになっています。

もう1つは「中小企業向け設備投資促進税制」の改正です。

中小企業が設備投資つまり一定の機械装置とかソフトウェアなどを購入した場合は税額控除か特別償却が受けられる制度ですが、これに少し見直しが入っております。

また、今回「中小企業防災・減災投資促進税制」が新たにできました。

去年も台風、地震、大雨とかなりの災害がありましたが、そういった被害の防止というか被害を抑える為の投資については特別償却出来る制度が創設されました。

具体的には免震・制震設備を導入した場合などに特別償却が認められます。特別償却というのは、減価償却費に上乗せして償却が出来るというもので、特別償却が20%上乗せしてできることになっております。

《資料1》住宅ローン減税の特例

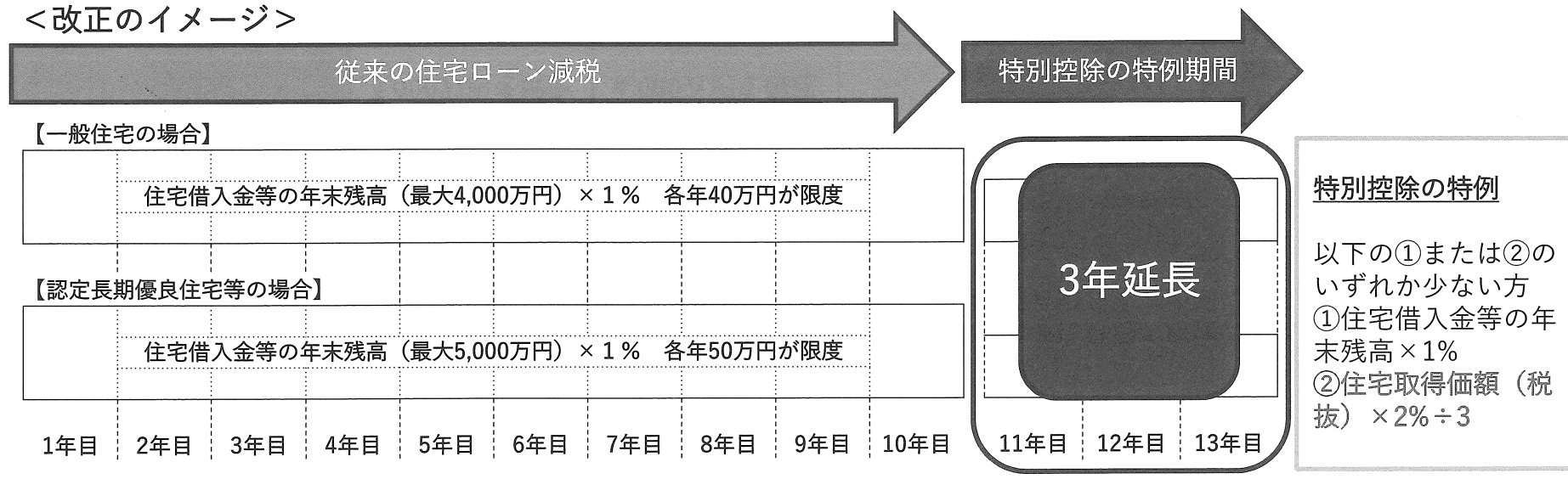
改正のポイント

- 2020年末までの間、消費税率10%が適用される住宅取得等について、住宅ローン控除の控除期間を3年延長し13年間になります（1年目から10年目までは現行の制度が適用され、11年目以降の3年間について、消費税率2%引上げ分の負担に着目した控除額の上限を設けることとなります）。
- 所得税から控除しきれない額は、現行制度通りの控除限度額の範囲内で個人住民税額から控除されます。

解説

- 前回の消費税8%への引上げ時に、様々なものの価格が一斉に上昇し、大きな需要変動が生じました。この経験を踏まえ、消費税率引上げ前の需要増等に応じた値上げが妨げられないために特例が創設されることとなりました。
- 住宅に係る需要変動の平準化のため、2020年末までの間消費税率10%が適用される住宅取得等について、住宅ローンの控除期間を3年延長し13年間となります。
- その際、11年目以降の3年間については、消費税率2%引上げ分の負担に着目した控除額の上限を設けることとなります。

<改正のイメージ>

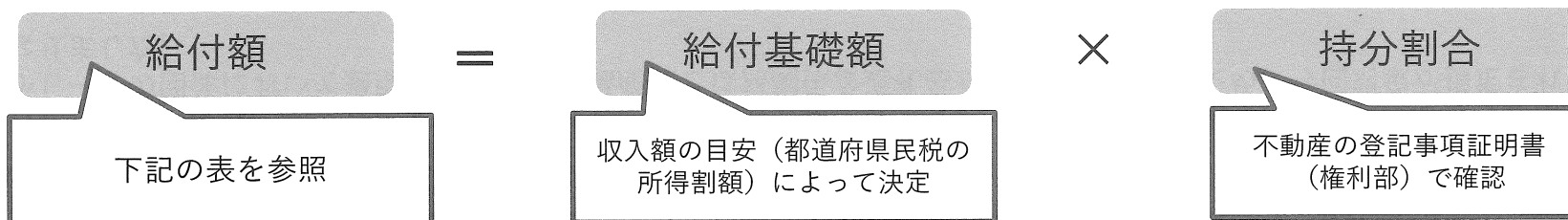


《資料2》 すまい給付金

解説

○ 給付額について

- ・ 給付額は住宅取得者の収入及び持分割合により決定されます
- ・ 収入は、市区町村発行の個人住民税の課税証明書により証明される都道府県民税の所得割額により確認となります



	(参考) 収入額の目安	住民税（都道府県）所得割額※	給付額
消費税8%時	425万円以下	6.89万円以下	<u>30万円</u>
	425万円超475万円以下	6.89万円超8.39万円以下	<u>20万円</u>
	475万円超510万円以下	8.39万円超9.38万円以下	<u>10万円</u>
消費税10%時	450万円以下	7.60万円以下	<u>50万円</u>
	450万円超525万円以下	7.60万円超9.79万円以下	<u>40万円</u>
	525万円超600万円以下	9.79万円超11.90万円以下	<u>30万円</u>
	600万円超675万円以下	11.90万円超14.06万円以下	<u>20万円</u>
	675万円超775万円以下	14.06万円超17.26万円以下	<u>10万円</u>

※都道府県民税率4%の場合の住民税（都道府県）所得割額を指します

《資料3》住宅取得等資金に係る贈与税の非課税措置

改正のポイント

- 2015年度改正（消費税増税後の非課税枠変更）の確認

解説

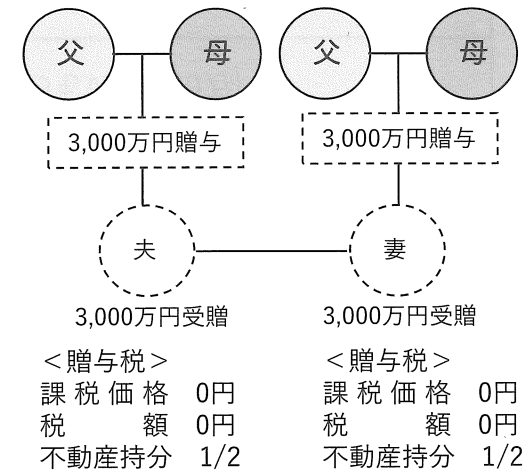
<住宅取得等資金の贈与に係る非課税限度額の推移>

取得等する家屋	適用消費税率	【改正後】				
		取得等に係る契約の締結期間				
		2015.1 ～ 2015.12	2016.1 ～ 2019.3	2019.4 ～ 2020.3	2020.4 ～ 2021.3	2021.4 ～ 2021.12
良質な住宅用家屋	10%※1			3,000万円	1,500万円	1,200万円
	10%以外※2	1,500万円	1,200万円		1,000万円	800万円
一般住宅(上記以外)	10%※1			2,500万円	1,000万円	700万円
	10%以外※2	1,000万円	700万円		500万円	300万円

※1 10%適用枠は、2019年3月以前の非課税枠の適用を受けた者でも再適用可

※2 個人間売買により中古住宅を取得した場合を含む

(例) 住宅用家屋につき
贈与した事例(2019年10月契約)



<最大6,000万円非課税>

相続時に持ち戻し計算不要
(3年以内に相続開始した場合も不要)

適用時期

2015年1月1日から2021年12月31日の間に贈与により取得する住宅等資金について適用されます。

実務上の留意点

適用判断において、契約日・贈与日・引渡開始日・住宅の売主について慎重な確認が必要です。

《資料 4》 個人事業者の事業用資産に係る納税猶予制度

解説

- 個人事業者向けの事業承継税制（個人事業者の事業用資産に係る納税猶予制度）が、下記の内容で創設されます。

項目	内容	詳細
概要	相続税・贈与税の納税猶予	猶予税額の計算方法、納付、免除等については、非上場株式等についての相続税・贈与税の納税猶予制度の特例に準ずる（課税価格の100%猶予、終身継続要件など）
対象資産	特定事業用資産	先代（被相続人・贈与者）の事業（不動産貸付事業等を除く）の用に供されていた土地、建物、その他一定の減価償却資産で青色申告書に添付される貸借対照表に計上されているもの ※限度面積：土地面積400㎡まで、建物床面積800㎡まで
対象者	認定相続人・認定受贈者	承継計画に記載された後継者であって、経営承継円滑化法による認定を受けたもの
適用除外	小規模宅地等の特例	特定事業用宅地等に係る小規模宅地等の特例との併用不可（選択適用）
その他	青色申告	先代は相続開始前に、後継者は相続開始後において、青色申告の承認を受けている必要あり
	継続届出書	申告期限から3年ごとに税務署長に提出
	法人成り	申告期限から5年経過後に特定事業用資産を現物出資して会社を設立した場合でも、一定の要件を満たすときには、納税猶予継続
	租税回避等防止措置	○特定事業用資産の価額から当該債務を控除した額を猶予税額の計算の基礎とする ○非上場株式等についての相続税の納税猶予制度の特例に準ずる措置その他所要の措置を講ずる

実務上の留意点

2019年4月1日から2024年3月31日までの間に、承継計画を都道府県に提出する必要があります。

適用時期

2019年1月1日から2028年12月31までの相続、遺贈又は贈与により取得する財産に係る相続税又は贈与税について適用となります。

《資料 5》 区分記載請求書等保存方式

解説

現行の仕入税額控除の要件である「請求書等保存方式」を維持しつつ、2019年10月1日から2023年9月30日までの4年間は軽減税率(8%)と標準税率(10%)を明確に区分する「区分記載請求書等保存方式」が新たな要件となります。

【改正前】	【改正後】
<p>※記載事項</p> <ol style="list-style-type: none"> ①書類作成者の氏名又は名称 ②取引年月日 ③取引内容 ④取引金額（税込み） ⑤書類の交付を受ける事業者の氏名又は名称 <div data-bbox="315 804 602 1198" style="border: 1px solid gray; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <p style="text-align: center;">請求書</p> <p style="text-align: center;">○年○月○日</p> <p style="text-align: center;">(株)○○様</p> <p style="text-align: center;">¥2,000円</p> <p style="text-align: center;">飲料 200円 本 400円 : : : (株)×××</p> </div>	<p>※改正前に下記事項を追加</p> <ol style="list-style-type: none"> ⑥軽減税率対象品目 ⑦税率ごとの合計請求額 <div data-bbox="831 719 1368 890" style="border: 1px solid gray; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <p>⑦ 軽減税率(8%)と標準税率(10%)との異なるごとに区分して、合計した課税資産の譲渡等の対価の額（税込み）を記載します。</p> </div> <div data-bbox="831 979 1368 1126" style="border: 1px solid gray; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <p>⑥ 課税資産の譲渡等が軽減税率対象商品である場合は、※などを記載してその旨を明記しなければなりません。</p> </div> <div data-bbox="1451 496 1973 1203" style="border: 1px solid gray; padding: 10px; margin-top: 10px;"> <p style="text-align: center;">請求書</p> <p style="text-align: right;">○年○月○日</p> <p>(株)○○様</p> <p style="text-align: center;">¥2,000円</p> <p style="text-align: right;">飲料※ 200円 本 400円 : : : : : : 10%対象 1,500円 8%対象 500円</p> <p style="text-align: right;">※軽減税率対象品目</p> <p style="text-align: right;">(株)×××</p> </div>

実務上の留意点

消費税等の申告を行う場合は、軽減税率(8%)と標準税率(10%)の複数税率になりますので、税率ごとの区分経理が必要になります。

《資料 6》 適格請求書等保存方式（インボイス方式）

解説

2023年10月1日以降の取引は、仕入税額控除の方式として「適格請求書等保存方式」（いわゆるインボイス制度）が導入されます。この方式の下では、適格請求書発行事業者が交付する「適格請求書」などの保存が仕入税額控除の要件となります。

記載事項	記載例
<p>①適格請求書発行事業者の氏名又は名称 ②登録番号 ③取引年月日 ④取引内容（軽減税率対象品目である場合は、その旨） ⑤税抜取引価額又は税込取引価額を税率ごとに合計した金額 ⑥上記に対する消費税額等及び適用税率 ⑦請求書受領者の氏名又は名称</p> <p>適格請求書の様式等は、法令では定められてはおらず、一の書類のみに全ての記載事項を記す必要はありません。複数書類で記載事項を補完すれば書類全体で適格請求書としての要件を満たすことができます。</p>	<div style="border: 1px solid gray; padding: 10px; width: fit-content; margin: 0 auto;"> <p style="text-align: center;">請求書</p> <p style="text-align: right;">○年○月○日</p> <p>㈱〇〇様</p> <p style="text-align: right;">¥2,000円</p> <p style="text-align: right;">飲料※ 500円 本 400円 ：</p> <p>10%対象 1,200円(内消費税等 109円) 8%対象 800円(内消費税等 59円) ※軽減税率対象品目</p> <p style="text-align: right; border: 1px solid gray; padding: 2px;">㈱×× T×××</p> </div> <div style="border: 1px solid gray; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <p>⑥ 当該消費税等は、請求書単位で計算した金額です。計算において生じた端数は、切上げ、切捨て、四捨五入の方法により、事業者の任意の選択により処理を行うことができます。ただし商品ごとの端数処理は認められません。尚「適格簡易請求書」の場合は、消費税額等又は適用税率のいずれかの記載を要件とします。</p> </div> <div style="border: 1px solid gray; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <p>② 発行者が適格請求書発行事業者である旨を証する登録番号となります。実際には法人はT+法人番号、個人はT+13桁の数字になります。尚、免税事業者の場合には、この番号の記載はありません。</p> </div>

実務上の留意点

適格請求書を交付できるのは、事前に税務署へ登録申請書を提出した課税事業者でなければなりません。なお、免税事業者からの仕入税額控除は、経過措置により2029年9月30日まで一定割合が控除できます。