

令和3年2月4日(木)

一般社団法人全国賃貸不動産管理業協会

相続対策のあらし」

～令和3年税制改正も踏まえ、
スムーズな財産承継に必要なこと～

税理士法人 柴原事務所
代表社員税理士 柴原 一

< 目次 >

税制改正要点整理	P. 1
相続対策のあらまし	P. 2
相続税額の試算	P. 3
生前贈与の具体例	P. 4
参考資料	
1. 押印義務の見直し	P. 6
2. 基礎控除の改正と所得金額調整控除(令和元年改正)	P. 7
3. 遺留分の侵害額請求と譲渡所得(民法改正)	P. 9
4. 固定資産税の改正	P. 11
5. 我が国と諸外国の相続・贈与に関する税制の比較	P. 14
6. 贈与税はこのように計算する	P. 15
7. 相続税計算のポイント(オーナーカルテより抜すい)	P. 16
8. 相続開始後の申告と手続のスケジュール (オーナーカルテより抜すい)	P. 17

税制改正要点整理

【要点 1】

確定申告書に印鑑が不要になります。

【要点 2】

所得が高くなると基礎控除がなくなります。

【要点 3】

遺言書の書き直しが必要かもしれません。

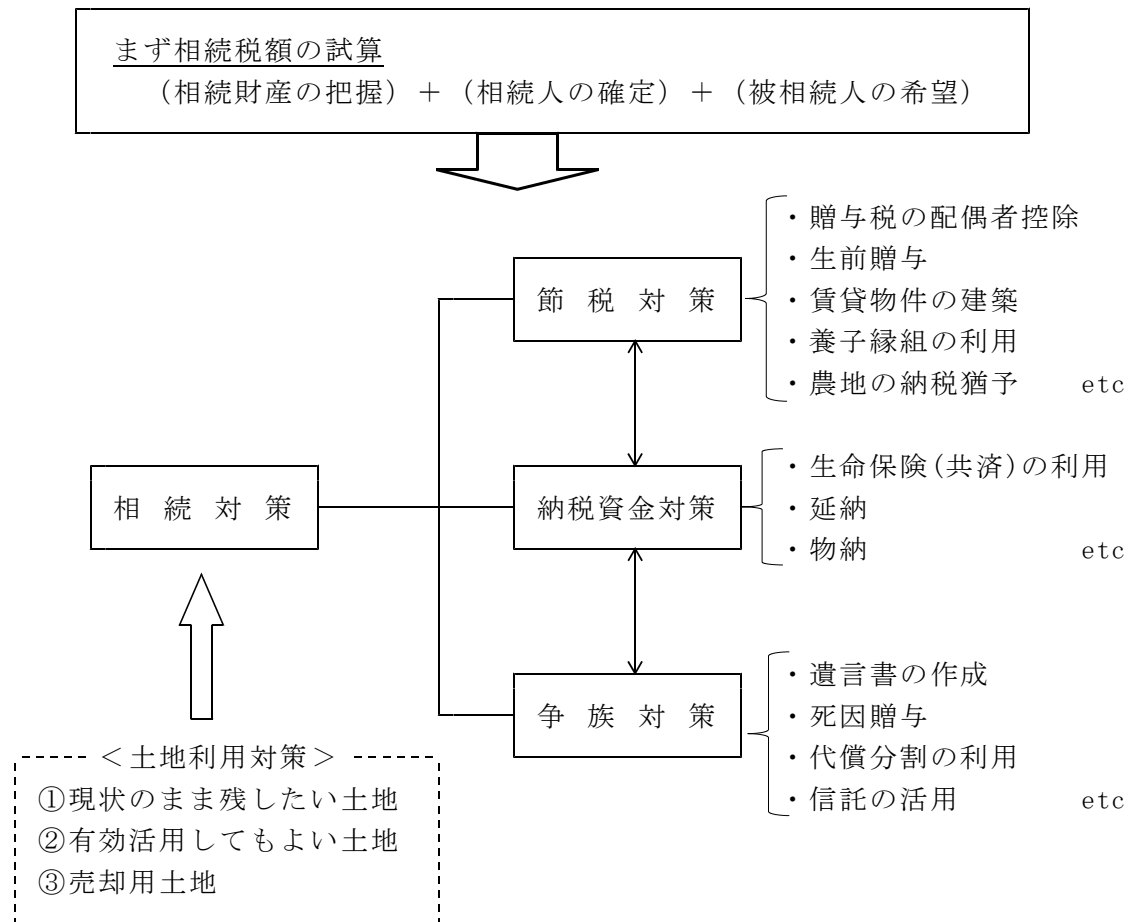
【要点 4】

令和 3 年度に限り土地の固定資産税が上がらない措置ができます。

【要点 5】

相続税・贈与税のあり方について検討が進められています。

相続対策のあらまし



(1) 節税対策

これは、被相続人の所有する財産を移転（贈与、譲渡など）したり、土地活用で評価を圧縮したりすることなどにより、現在予想される相続税額をできるだけ引き下げるというものである。

代表的なものとしては、贈与税の配偶者控除・賃貸物件の建築・生前贈与・養子縁組などがある。

(2) 納税資金対策

納税資金対策とは、現在予想される相続税額または上記①の節税対策を行った後の相続税額に対し、それを支払えるだけの現預金（生命保険金等を含みます）や、物納（予定）財産を準備しておくというものである。

代表的なものとしては、土地活用による安定収入確保・生命保険の利用・延納・物納などがある。

(3) 争族対策

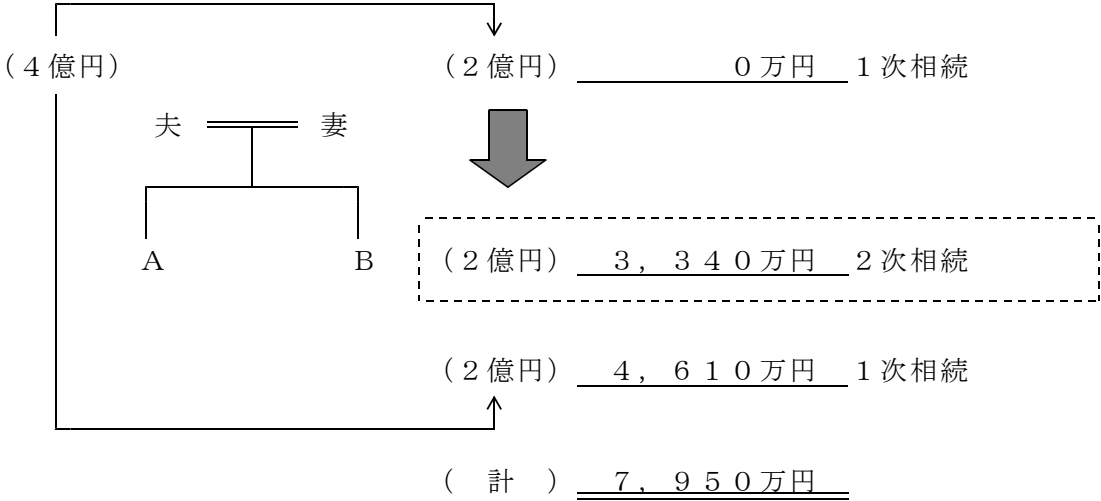
争族対策とは、現実に相続が発生した時に、遺産分割などをめぐる争いが遺族間で起きないようにするための対策である。

代表的なものとしては、遺言書の作成・死因贈与・代償分割の利用などがある。

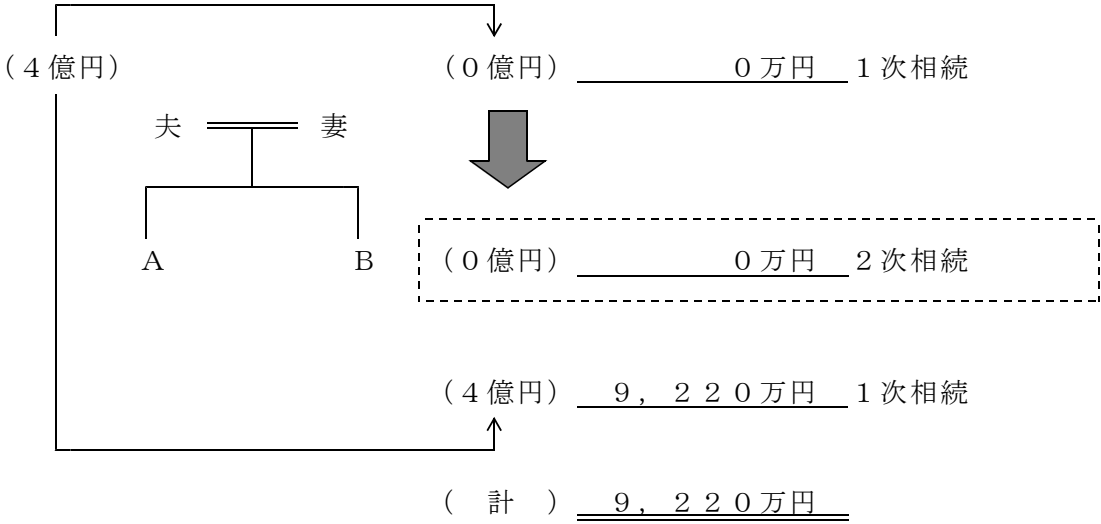
相続税額の試算

財産 4 億円で検討すると……

< ケース① >



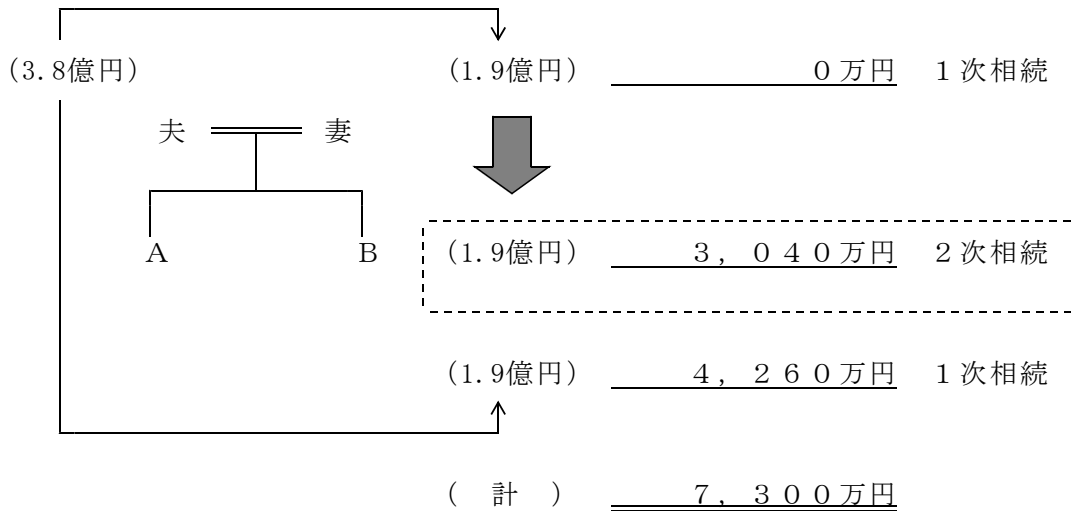
< ケース② >



生前贈与の具体例

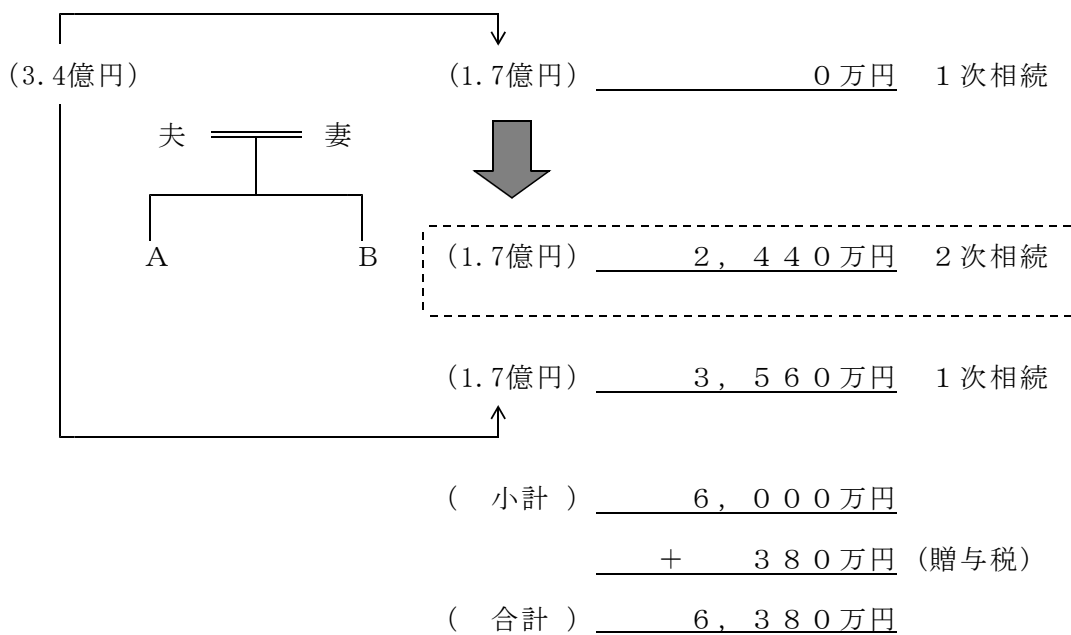
当初財産 4 億円の場合
 < 孫 5 人に 100 万円ずつ 4 年間贈与すると…… >

贈与税は \longrightarrow 0 円



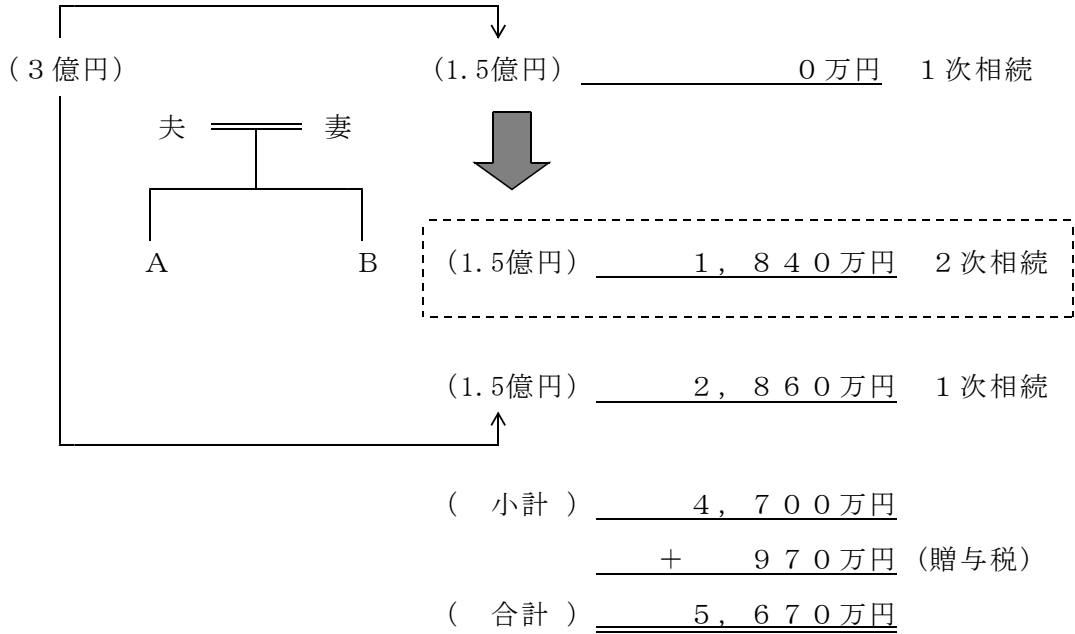
< 孫 5 人に 300 万円ずつ 4 年間贈与すると…… >

贈与税は \longrightarrow 19 万円 \times 5 人 \times 4 年間 = 380 万円



<孫5人に500万円ずつ4年間贈与すると……>

贈与税は → $48.5 \text{万円} \times 5 \text{人} \times 4 \text{年間} = 970 \text{万円}$



参考資料

参考資料 1. 押印義務の見直し

国・地方公共団体を通じたデジタル・ガバメントの推進による行政手続コストの削減や、感染症の感染拡大により、あらわになった課題への対応といった観点から、税務手続の負担軽減のため、実印の押印・印鑑証明書の添付を求めているもの等を除き、押印義務が廃止となります。また、税務関係書類だけではなく、その他の行政手続においても同様に原則押印義務が廃止となります。具体的な改正内容は下記のとおりです。

(1) 税務関係書類の押印義務の見直し

次に掲げる税務関係書類を除き、押印義務を廃止とするほか、所要の措置を講ずる。

- ① 担保提供関係書類及び物納手続関係書類のうち、実印の押印及び印鑑証明書の添付を求めている書類
- ② 相続税及び贈与税の特例における添付書類のうち財産の分割の協議に関する書類

(2) 廃止・存続の具体例

	廃止	存続
税務関係書類	<ul style="list-style-type: none"> ・ 確定申告書 ・ 修正申告書 ・ 更正の請求書 ・ 給与所得者の扶養控除等申告書 ・ 給与所得者の保険料等控除申告書 ・ 給与所得者の基礎控除等申告書 ・ 各種届出書・申請書 <p style="text-align: right;">など</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 遺産分割協議書 ・ 所有権移転登記承諾書 ・ 抵当権設定登記承諾書 <p style="text-align: right;">など</p>
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・ 住民票の写しの交付請求 ・ 婚姻届 ・ 離婚届 <p style="text-align: right;">など</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 法人登記の申請 ・ 不動産登記の申請 <p style="text-align: right;">など</p>

(3) 適用時期

令和3年4月1日以後に提出する税務関係書類から適用されることになっています。しかし、この改正の趣旨を踏まえ、施行日前の税務関係書類についても、運用上、押印がなくとも改めて求めないこととなりました。

Q. 基礎控除額について今回どのような改正がされたのでしょうか。また、所得金額調整控除が創設されたそうですが、その内容について教えてください。

●基礎控除の改正

基礎控除は、納税者の最低限の生活保障という本来の趣旨からいえば所得金額の多寡にかかわらず納税者全員について一律控除されるべきものです。ただし、今回の改正では、所得金額が一定額以下の納税者は控除額が引き上げられ、逆に一定額以上の納税者については控除額の縮小・削減が行われます。また、住民税についても同様の改正が行われます。具体的には次の表のとおりです

所得金額の合計額	所得税		住民税	
	改正前	改正後	改正前	改正後
2,400万円以下	38万円	48万円	33万円	43万円
2,400万円超 2,450万円以下		32万円		29万円
2,450万円超 2,500万円以下		16万円		15万円
2,500万円超		0円		0円

年収850万円以下の給与所得者および公的年金等以外の所得が1,000万円以下である年金受給者については、この基礎控除額の引き上げと給与所得控除額および公的年金等控除額の引き下げが相殺されるため税負担は変わりませんが、これら以外の者で所得金額の合計額が2,400万円以下の場合、所得控除額が10万円増加することにより税額が減少します。

この改正は、令和2年分以後の所得税、令和3年度分以後の個人住民税（令和2年分の所得）から適用されます。

●所得金額調整控除の創設

(1) 今回の改正において給与所得控除の上限について引き下げが行われ、年収850万円を超える給与所得者については税額が増加します。ただし、子育て・介護に配慮する観点から、次の要件を満たす者については、所得金額調整控除として給与所得控除額に調整を加えることで実質的に税負担が増加しないようにされます。

- (1) 自身が特別障害者
- (2) 年齢23歳未満の扶養親族を有する者
- (3) 特別障害者である同一生計配偶者若しくは扶養親族を有する者

この控除は確定申告を行わなくても年末調整において適用されます。

(2) また、「その年の給与所得控除後の給与等の金額および公的年金等にかかる雑所得の金額が10万円を超える」場合、次の算式により計算した金額が所得金額調整控除額として給与所得金額から控除されます。

$$\begin{aligned} & \text{給与所得控除後の給与等の金額（注）} \\ & \quad + \text{公的年金等にかかる雑所得の金額（注）} - 10\text{万円} \end{aligned}$$

(注) 上記算式の給与所得控除後の給与等の金額と公的年金等にかかる雑所得の金額はそれぞれ10万円が限度になります。

これは、給与所得控除と公的年金等控除の合計で20万円の控除額の引き下げになる場合は、給与所得控除額の引き下げ分については免除するというものです。この控除は確定申告において適用します。

この改正は、令和2年分以後の所得税、令和3年度分以後の個人住民税（令和2年分の所得）について適用されます。

Q15. 父の相続（令和元年8月5日死亡）により、父の遺産は下記のように長男が遺言によりすべて相続し、令和2年4月に相続税の申告納付が終わりました。

ところが、令和2年6月に長女から長男に、2,000万円の遺留分侵害額請求がされました。

その後、長男・長女の話し合いにより、長男が相続した時価2,000万円（相続税評価額1,600万円）のA土地を長女に渡すことで決着がつきましたが、長女に土地を渡すと長男に所得税がかかると聞きました。本当でしょうか。

また、他に注意することはありますか。

※土地の時価および相続税評価額は、令和2年も相続開始時と同額です。

A. 長女に渡したA土地は、2,000万円で譲渡したものとして、長男に所得税・住民税の課税がされます。

平成30年の民法改正により、遺留分制度による「遺留分減殺請求」は、「遺留分侵害額の請求」として金銭債権化されました。その結果、遺留分を侵害された者は、遺贈等の目的財産の所有権または共有持分権を主張できなくなり、遺留分侵害額に相当する金銭の支払い請求のみでできることになりました（令和元年7月1日施行）。

しかし、現実的には当事者の合意で金銭に換えて他の財産を給付することもあります。

金銭に換え他の財産を給付した場合は、代物弁済として取り扱われます。そして、代物弁済により移転する財産が譲渡所得の基因となる資産であるときは、その移転があった時に代物弁済により消滅する債務の額によりその資産を譲渡したことになります。

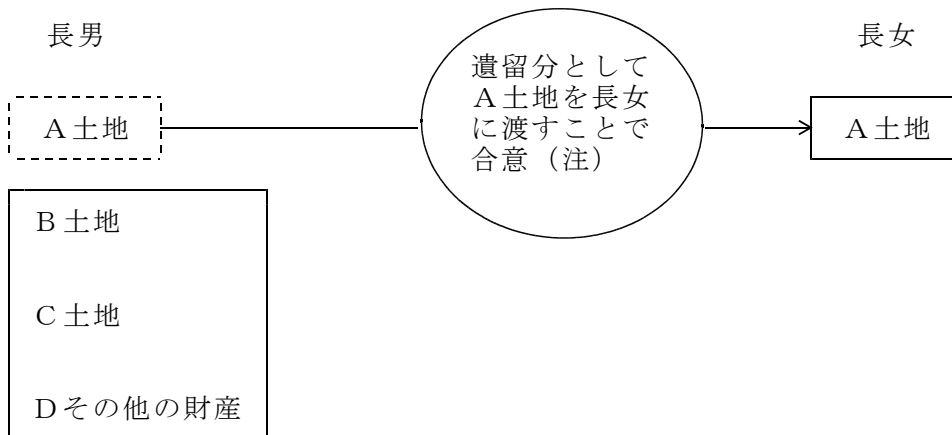
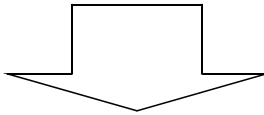
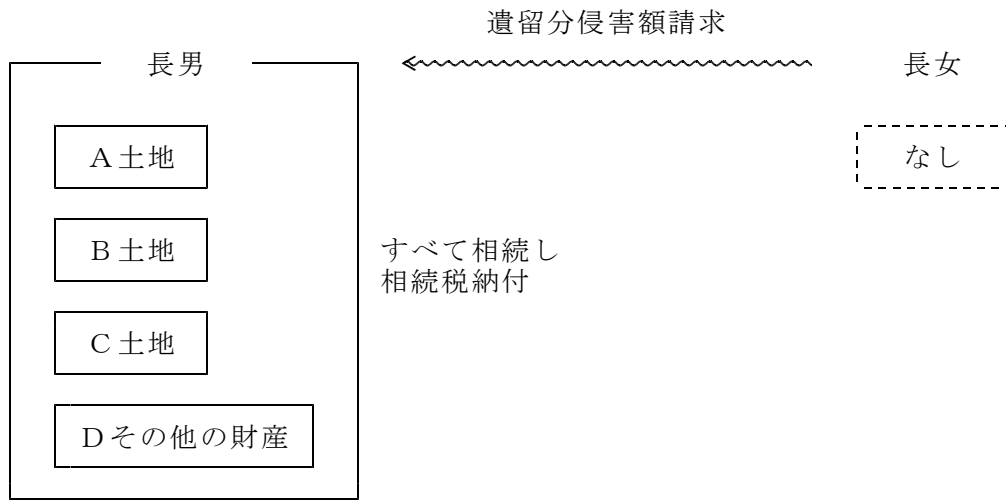
つまり、長男はA土地を2,000万円で長女に譲渡したものとして、所得税・住民税が課されるということです。

なお、長女は2,000万円でA土地を取得したことになり、代物弁済による土地の取得ため不動産取得税の課税対象となります。

また、長男は遺留分侵害額の請求に基づき支払うべき金銭の額が確定したときから、4ヶ月以内に相続税の更正の請求をし、相続税の還付を受けることができます。長女は、相続税の期限後申告書を提出し、相続税を納付することになります。

民法改正前であれば、遺留分に基づきA土地を渡しても所得税・住民税が課税されることはありませんでした。

将来このような事態が予想される場合には、遺言書の内容を再検討することが必要です。



- (注) ・長男は長女にA土地を売却したものとみなされ、所得税・住民税が課されます。
 ・長女は不動産取得税が課税されます。
 ・長男はB土地、C土地、Dその他財産、長女はA土地を相続したとして、相続税の更正の請求等を行います。

(1) 宅地の固定資産税

固定資産税額は「課税標準額×税率(1.4%)」により計算される。課税標準額は基本的には固定資産税評価額となる。固定資産税評価額は3年ごとに評価替えがおこなわれており令和3年度は評価替えの年にあつたている。固定資産税評価額は前年1月1日の公示地価の70%を基準にして算定される。

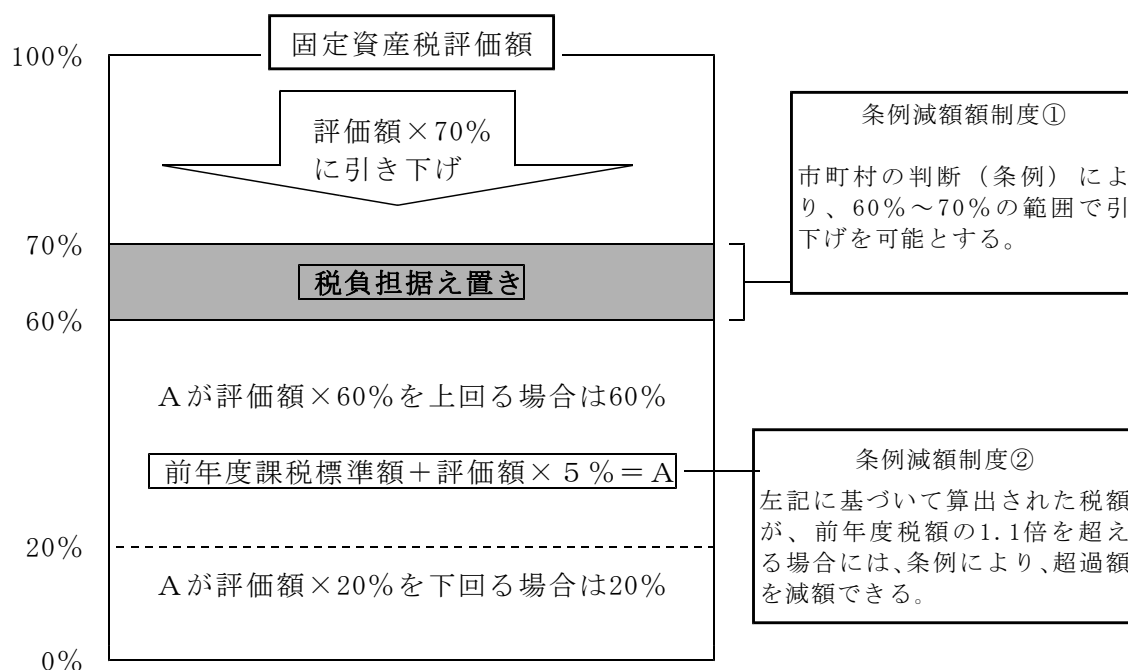
宅地については住宅用地と商業地等に区分される。住宅用地は住宅の敷地となっている土地をいい、土地所有者自ら居住する家屋の敷地の他、貸家など土地所有者以外の方が所有する家屋の敷地も含まれる(住宅の延床面積の10倍の面積が限度)。商業地等は住宅用地以外の宅地をいい店舗・事務所の敷地や駐車場の敷地などが該当する。

宅地の固定資産税を算出するためには、負担水準といいその年度の固定資産税評価額に対し、前年における課税標準額がどのくらいの割合にあるかを求める必要がある。商業地等の令和3年度の負担水準の算式は次のとおりである。

$$\text{令和3年度負担水準} = \frac{\text{令和2年度課税標準額}}{\text{令和3年度固定資産税評価額}}$$

商業地等の固定資産税の課税標準額は図表1のように計算される。

(図表1) 商業地等の課税標準額



都市計画税(税率は0.3%を限度として各市町村が設定)の課税標準額も同様の計算になる。なお、平成30年度の改正では、商業地等で負担水準が60%超70%以下の「税負担据え置き」について地方財政審議会の提言により廃止が検討された。これは、ある地点の固定資産税評価額が下落して、前年において当該地点より評価額が低かった別の地点の固定資産税評価額より低くなったとしても、負担水準が据え置き特例の範囲内である限り両者とも課税標準額は前年と変わらないため固定資産税評価額と課税標準額の逆転現象が生じる可能性があるからである。しかし、今回の改正においても「税負担据え置き」制度はそのまま継続されることになった。

住宅用地については、居住者の負担を軽減するために特例割合が設けられている。特例割合は、その住宅用地が小規模住宅用地かそれ以外（一般住宅用地）に該当するかどうかによって異なる。小規模住宅用地とは住宅用地のうち200㎡までの部分をいい、共同住宅の敷地の場合は、住宅用地のうち「200㎡×住居の数」までの部分が小規模住宅用地に該当する。特例割合は小規模住宅用地が6分の1、一般住宅用地は3分の1である。

住宅用地の負担水準はこの住宅用地の特例を反映して計算される。令和3年度の負担水準は次のとおりである。

$$\text{令和3年度負担水準} = \frac{\text{令和2年度課税標準額}}{\text{令和3年度固定資産税評価額} \times \text{住宅用地の特例割合}}$$

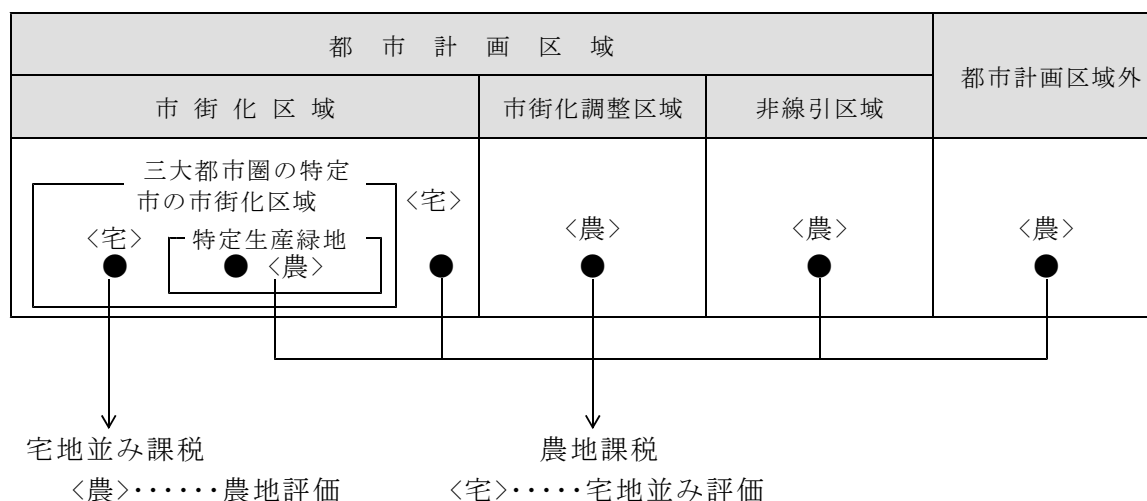
課税標準額の計算は、負担水準が100%以上のときは、固定資産税評価額×1/6(1/3)が課税標準額になる。また、負担水準が100%以下のときは、前年の課税標準額に「固定資産税評価額×1/6(1/3)×5%」を加算した金額が課税標準額になる。ただし、その金額が「固定資産税評価額×1/6(1/3)」を上回る場合、もしくは、「固定資産税評価額×1/6(1/3)×20%」を下回る場合には、それぞれ当該算式により計算された金額になる。なお、都市計画税の場合は、住宅用地の特例割合が小規模住宅用地については3分の1、一般住宅用地については3分の2となっている。

(2) 農地の固定資産税

農地の固定資産税に関しては固定資産税評価額と課税方法がそれぞれ2つに分かれている。まず固定資産税評価額は一般農地と市街化区域農地に分けられる。一般農地は、今後も農地として使用していくことを前提としているため、その固定資産税評価額はその農地が農作物の収穫によりどれだけ収益を得られるかということを基準として決められている。その結果、宅地と比較して非常に低い評価額になっている。一方、市街化区域農地は将来宅地に転用されることが見込まれるため宅地並みの評価額となっている。

課税方法については、一般農地および一般の市街化区域農地は農地課税、三大都市圏の市街化区域農地は宅地並み課税が行われている。農地の固定資産税の概略は図表2のとおりである。

(図表2) 農地の固定資産税の概略



例えば、三大都市圏の特定市以外の一般の市街化区域農地（一般市街化区域農地）に関しては、評価額は宅地並み評価、課税方法は農地課税となっている。

農地課税については負担水準に応じ負担調整率が設けられている（図表3）。この負担調整率を前年度の課税標準額に乗じた金額が当年度の課税標準額になる。ただし、算出された金額が固定資産税評価額を超えた場合には固定資産税評価額が課税標準額となる。また、一般市街化区域農地については、固定資産税評価額に3分の1を乗じた金額を分母として負担水準を求めることになっている。

（図表3）農地の負担調整率

負担水準	負担調整率
90%以上	1.025
80%以上90%未満	1.05
70%以上80%未満	1.075
70%未満	1.1

一方、宅地並み課税の適用がされる土地については、将来の住宅転用を見越して一般住宅用地と同じ課税方法を採用している。

（3）令和3年度以後の土地の固定資産税額の計算

今回の改正では、宅地については令和5年度まで商業地、住宅用地ともに従来の仕組みが維持されることになった。また、農地についても同じように従来の仕組みが維持される。

令和3年度の固定資産税評価額は令和2年1月1日における公示地価に基づき算定される（令和2年7月1日における基準地価に基づき下落修正する場合もある）。したがって、令和3年度の固定資産税評価額においては原則として新型コロナ等によるその後の経済変動は考慮されていない。特に都市部では、令和2年1月1日時点では不動産価格が上昇傾向のところが多かったため、令和3年度の固定資産税評価額は前回の平成30年度の評価額より上昇しているところが多いと想定される。ただし、この上昇は令和3年1月1日時点における土地の実勢価格を反映したものとは必ずしもいえないため、今回の改正において、従来の仕組みにより算定された課税標準額が上昇する土地については、令和2年と同額にするという措置が追加された。

また、次回の評価替えは令和6年になるが、令和3年度については前述したように課税標準額が据え置きになるが、令和4年度及び令和5年度において地価下落が止まらないような場合にはどうなるのであろうか、この場合、次のいずれかの措置が取られる可能性がある。

- ① 今回の改正のように課税標準額を据え置く措置を設ける
- ② 地方税法附則17の2では、地価が下落しその年度の固定資産税評価額を適用して課税標準額を計算することが著しく不適當な場合、固定資産税評価額を修正すると定められているため、この規定を適用して固定資産税評価額を下方修正する。

いずれにしても来年度の改正では、改正案を検討する段階における経済情勢や令和3年1月1日時点の公示地価、令和3年7月1日における基準地価、その他民間の土地実勢価格の動向をみながら固定資産税の取扱いが決められることになるであろう。

我が国と諸外国の相続・贈与に関する税制の比較	
米・シャープ税制	<p>生涯にわたる累積贈与額と遺産額(相続財産の額)に対して、遺産税(相続税)を一体的に課税</p> <p style="text-align: center;">遺産税(相続税)を一体的に課税</p> <p>生涯にわたる贈与 ※</p> <p>※ 死亡前に贈与があった年は、「その年までの累積贈与額に対する課税額」から「前年までの累積贈与額」に対する課税額を控除した額を納付</p>
独・仏	<p>死亡前の一定期間(独10、仏15年)の累積贈与額と相続財産の額に対して、相続税を一体的に課税</p> <p style="text-align: center;">相続税を一体的に課税</p> <p>それ以前の贈与 ※ 一定期間内の贈与 ※</p> <p>※ 死亡前に贈与があった年は、その年までの10(15)年間の累積贈与額に対する課税額から「前年までの9(14)年間の累積贈与額」を控除した額を納付</p>
日本	<p>相続税の課税回避(累進回避)を防止する観点から、相続税とは別に高い税率の贈与税を暦年単位で課税</p> <p style="text-align: center;">暦年課税</p> <p>それ以前の贈与(暦年単位で課税)</p> <p style="text-align: center;">選択制</p> <p>暦年毎の贈与税との選択制で、選択後の累積贈与額と相続財産の額に対して、相続税を一体的に課税</p> <p style="text-align: center;">精算課税</p> <p>選択前の贈与(暦年単位で課税)</p> <p style="text-align: center;">精算課税選択後の贈与</p> <p>【暦年課税】</p> <ul style="list-style-type: none"> 生前贈与と相続で適用税率に大きな差があることから、資産移転の時期に中立的ではない <p>【相続時精算課税】</p> <ul style="list-style-type: none"> 相続時精算課税制度の枠内では、税負担が資産移転の時期によらず一定であり、資産移転の時期に中立的

民法 第五百四十九条（贈与）

贈与は、当事者の一方が自己の財産を無償で相手方に与える意思表示し、相手方が受諾をすることによって、その効力を生ずる。

贈与税の計算式

$$\left(\begin{array}{c} \boxed{\text{その年中に取得した}} \\ \boxed{\text{贈与財産価額の合計額}} \end{array} - \begin{array}{c} \boxed{2,000\text{万円}} \\ \boxed{\text{(配偶者控除)}} \end{array} - \begin{array}{c} \boxed{110\text{万円}} \\ \boxed{\text{(基礎控除)}} \end{array} \right) \times \text{税率} \\ \text{(速算表利用)}$$

贈与税額速算表

1. 20才以上の者が直系尊属から
贈与を受けた場合（特例贈与）

110万円控除後の課税価格	税率	控除額
200万円以下	10%	—
400万円以下	15%	10万円
600万円以下	20%	30万円
1,000万円以下	30%	90万円
1,500万円以下	40%	190万円
3,000万円以下	45%	265万円
4,500万円以下	50%	415万円
4,500万円超	55%	640万円

2. 左記以外の場合（一般贈与）

110万円控除後の課税価格	税率	控除額
200万円以下	10%	—
300万円以下	15%	10万円
400万円以下	20%	25万円
600万円以下	30%	65万円
1,000万円以下	40%	125万円
1,500万円以下	45%	175万円
3,000万円以下	50%	250万円
3,000万円超	55%	400万円

※特例贈与財産を取得した場合で、その財産の価額から基礎控除額（110万円）を差し引いた後の課税価格が300万円を超えるときは、贈与税の申告書に財産を取得した者の戸籍謄本等の添付が必要となる。

第3章 相続税計算のポイント

正味の遺産額と法定相続人の数がわかれば相続税の計算ができます。相続税で最低限知っておいてほしいポイントを整理しておきます。

遺産に係る基礎控除額

相続税の課税対象額は、正味の遺産額から基礎控除額を差し引いた額です。

$$\text{基礎控除額} = (600\text{万円} \times \text{法定相続人の数}) + 3,000\text{万円}$$

つまり、法定相続人が配偶者と子ども2人であれば、 $600\text{万円} \times 3\text{人} + 3,000\text{万円} = 4,800\text{万円}$ までの遺産額であれば、相続税はかからないということです。

なお、法定相続人の中に養子がいる場合は、養子の数は、実子がいる場合は1人、いない場合は2人までしかカウントしないという制限があります。

基礎控除額を差し引いて、課税対象額があれば、相続税の申告を行う必要があります。

相続税の総額

課税対象額を、各法定相続人が法定相続分どおりに相続したものとみなして各相続人の取得金額を計算し、それに相続税の税率を適用して各人の仮の相続税額を求め、これを合計したものが「相続税の総額」です。

$$\begin{aligned} \text{課税対象額} \times \text{法定相続分} \times \text{税率} &= \text{仮の相続税額} \\ \text{課税対象額} \times \text{法定相続分} \times \text{税率} &= \text{仮の相続税額} \\ \text{課税対象額} \times \text{法定相続分} \times \text{税率} &= \text{仮の相続税額} \end{aligned}$$

相続税の総額

相続税の総額がわかれば、相続税対策や納税対策が可能になります。なぜなら、原則として、この税額を、各相続人等が取得した財産の割合で負担することになります。

配偶者の税額軽減

$$\text{配偶者の法定相続分または1億6,000万円}$$

相続税の総額を、実際に取得した財産の取得割合であわせて各人の算出税額を求め、その算出税額から税額控除等を適用して、実際の納付税額を求めます。

このときに、ポイントとなるのが「配偶者の税額軽減」です。

要は、配偶者が資産を相続した場合、法定相続分または1億6,000万円までであれば、相続税はかからないというわけです。ただし、その後に、配偶者が亡くなった場合には、配偶者の税額軽減はありませんので、注意が必要です。

相続税の速算表

各相続人の取得金額	税率	控除額
1,000万円以下	10%	—
1,000万円超 3,000万円以下	15%	50万円
3,000万円超 5,000万円以下	20%	200万円
5,000万円超 1億円以下	30%	700万円
1億円超 2億円以下	40%	1,700万円
2億円超 3億円以下	45%	2,700万円
3億円超 6億円以下	50%	4,200万円
6億円超	55%	7,200万円

相続税額早見表

(単位:万円)

正味の遺産額	配偶者あり				配偶者なし			
	配偶者と子1人	配偶者と子2人	配偶者と子3人	配偶者と子4人	子1人	子2人	子3人	子4人
8,000	0	0	0	0	680	470	330	260
10,000	235	175	137	100	0	0	0	0
16,000	0	0	0	0	1,220	770	630	490
20,000	385	315	262	225	0	0	0	0
25,000	0	0	0	0	3,260	2,140	1,640	1,390
30,000	1,070	860	767	675	4,860	3,340	2,460	2,120
40,000	668	540	487	450	6,930	4,920	3,960	3,120
50,000	1,670	1,350	1,217	1,125	9,180	6,920	5,460	4,580
60,000	2,460	1,985	1,800	1,687	14,000	10,920	8,980	7,580
70,000	3,229	2,669	2,371	2,193	19,000	15,210	12,980	11,040
80,000	3,460	2,860	2,540	2,350	24,000	19,710	16,980	15,040
90,000	5,460	4,610	4,155	3,850	29,320	24,500	21,240	19,040
100,000	7,605	6,555	5,962	5,500	45,820	39,500	35,000	31,770
110,000	9,855	8,680	7,838	7,375				
120,000	12,250	10,870	9,885	9,300				
130,000	19,750	17,810	16,695	15,650				

(注1) 配偶者が法定相続分(2分の1)まで相続した場合の子供の相続税額。ただし、正味の遺産額が30,000万円までの部分については、 \square で配偶者の税額軽減を最大限適用した割合の子供の相続税額も記入してあります。

(注2) 税額控除等は配当等の税額軽減のみとして計算しました。

(注3) 早見表の税額は万円未満を四捨五入しているため、実際の税額とは若干の相違があります。

