

# いしがみ税務通信

〒340-0043 草加市草加4-1-32  
TEL:048-944-4548 FAX: 048-944-4251

相続・賃貸専門税理士 石上忠男

## (相続・贈与・民法・賃貸・消費税改正情報)

### 一、法定相続情報証明制度 5年間法務局保管

これは被相続人の預貯金・有価証券の名義書換及び、不動産登記の時  
除籍・戸籍謄本等の相続関係書類一式を何度も提出する必要がなくなった。

### 二、非嫡出子の相続分が嫡出子の相続分と同等になった。(民900条)

### 三、配偶者の居住権

配偶者居住権とは、相続開始時に配偶者が居住していた被相続人の建物全部について  
無償で使用収益を認める権利で設定の登記業務を行う。(民1028①条)

### 四、自筆証書遺言方式

遺言者がその全文・日付・氏名を自筆し、これに押印することが認められた。(民968①条)  
添付財産目録は、自筆でなくても謄本等のコピーに署名押印も可能となった。

### 五、法務局の保管制度

法務局において自筆遺言を保管する制度を設けた。

### 六、遺留分侵害請求権

遺留分権利者が侵害額に相当する金銭の支払い請求することが出来る。(民1046①条)  
又、改正前と同じく目的財産による返還を求めることも可能である。

### 七、特別寄与者

無償で被相続人の療養看護等の特別の寄与をした相続人以外の親族(特別寄与者)は、  
相続人に寄与に応じた金銭を請求する事が可能となった(民1050①条)  
家裁の遺言分割の申立の場合、一定の条件の下で払い下げが認められる。

### 九、所有者不明土地等の固定資産税

所有者死亡の場合、相続人等に申告させる。  
また、所有者不明の場合その使用者を所有者とみなす。(令和3年以降)

### 十、相続土地の登記義務

### 十一、〈財産債務調査〉(確定申告者提出者)その翌年6月30日迄に提出

- (1)①その年の所得合計額2000万円超の者
- ②その年の12月31日に有する次の財産保有者
- イ)合計 3億円以上
- ロ)国外転勤時財産合計額1億円以上
- (2)12月31日時点財産合計額10億円以上の者

#### 〈国外財産調査〉

居住者の内その年の12月31日において合計額5000万円超の国外財産保有者

(注) 令和5年分以降の財産債務調査又は国外財産調査について適用されます。

### 十二、国外中古建物取得の損益通算の特例

個人が国外中古建物を賃貸して生じた不動産所得の損失の内、その償却費相当は生じなかった  
ものとする。但し譲渡では特別取り扱いあり。

### 十三、消費税

(1)簡易課税制度改正(H27. 4/1以後)

その他事業	飲食業、その他事業 金融業及び保険業	第4種60%	※ 居住賃貸建物取得時、消費税仕入れ控除の改正 原則＝仕入れ控除禁止。例外あり、建築時は要相談
サービス業等	運輸通信業、飲食以外 不動産業	第5種50%	※ インボイス制度実施は、無用な手続きを強行する 能無し政治家と業者(税理士を含む)に利権を与える ことになると国民は気付くこと。
		第6種40%	

### 十四、相続税

① 基礎控除: 3,000万円+(600万×法定相続人数)

②	小規模宅地等特例	旧規定	2015年以後相続より
A	特定事業用宅地等	400㎡まで80%減額	
B	特定居住用宅地等	240㎡まで80%減額	330㎡まで80%減額
C	貸付事業用宅地等	200㎡まで50%減額	A、Bがある場合など計算が複雑
A、B両方ある場合		合計400㎡まで	合計730㎡まで適用可能

③ マンションの相続税評価 マンションの相続税評価について、時価主義の下、市場価格との乖離の  
実態を踏まえ、評価の適正化が決定された。

★④ 大きな宅地評価(相続時)面積形状評価改正。税理士により相続税2倍の差!

### 十五、贈与税 (令和6年1月1日以後)

- ① 生前贈与の加算期間延長 相続開始前に暦年課税贈与の場合加算する生前贈与の期間が、  
3年から7年へ延長される。しかし、その贈与財産の合計額から100万円を控除した残額が  
相続財産に加算される。
- ② 相続時精算課税制度の見直し 相続時精算課税における基礎控除(年110万円)の創設 贈与財産  
のうち基礎控除以下の部分は、贈与税申告及び相続税の課税価格への加算は不要である。
- ③ 教育資金の一括贈与 R8. 3/31までの時限立法1500万円まで非課税
- ④ 結婚・子育て資金一括贈与非課税制度 最大1000万円(R7.3/31までの贈与)

### 十六、国外財産にかかる納税義務範囲の見直し、国内外の全財産合計が所得・法人・相続等にかかる。

### 十七、〈成功者の相続・贈与対策〉

- ① 自宅土地建物の配偶者贈与(無税)・・・1億円以上の土地保有者に有利
- ② 税金が一番高い空地・生産緑地をなくすこと、相続前後一番不利な財産
- ③ (買換)譲渡金額の80%の対象外を利用して未使用・低利用地に安定収益物件  
取得が最良の策 建築コスト激高時代に、いまだ税理士のアドバイスが少ない現状
- ④ 当方は納めた相続税を20%～50%戻せます。費用は戻り分の10%以下
- ⑤ 銀行・証券会社の投資計画には御注意を!