

---

# はじめに

---

“農業は割に合わない仕事だ”という人がいます。私は、横浜市緑区の農家の長男として生まれ、額に汗を流しながら一生懸命農業に取り組んでいる両親の背中を見ながら育ってきました。冬の寒い日には霜が降りないかと心配をしながら暗闇の中、畝を見回ったり除夜の鐘を聞きながら菜っぱを束ねたりと家族総出でその日の糧を得るのが生業でした。しかし、一生懸命に農業をしたからと言って報われるとは限りません。丹誠込めて作ったほうれん草が信じられないような安値ということも少なからずありました。働いた正当な対価をしっかりと貰えるのが仕事であるという思いは、どの人にもあると思います。農家はその蚊帳の外にいるような、そんな無力感に捕らわれるのはいつものことでした。

そんな過酷な状況の下でも、都市部の農家は農業を営み、家を守ってきたのです。しかし、バブルの時期に“地価の高い都市部で農業をやるのは良くない”という偏見報道がされた時期がありました。これは、住宅政策の失敗を農家のせいにする魔女狩りで、代々都市部で農業に従事してきた我々への侮辱でしかありませんでした。

長引く不況のあおりを都市農家も受けています。都市農家は農業所得のマイナスを補い、固定資産税の支払い、相続税の支払いのためにアパート、マンションを建てました。ところが、入居がなかなか決まらないにもかかわらず、毎月の借入金返済は続いています。挙げ句の果てにその返済を埋めるために大事な畑を売ってしまうケースも見受けられます。そのようなことを避けるためにも、事前に対策を行っていく事の重要性がますます強まってきております。

平成30年度の税制改正では柔軟な勤務体系を推進する「働き方改革」に沿うような所得課税の見直しや、基礎控除の控除額が引き上げられました。

また、日本の大部分を占める中小企業のスムーズな世代交代を目指し、事業承継税制の拡充が大きく取り上げられ、日本経済のデフレ脱却と経済再生に向け舵が切られました。

主要な改正ポイントを本書冒頭にてまとめています。平成30年度税制改正の理解と、対応策検討の為の資料としてご活用下さい。

今回も弁護士の太田壽郎先生と不動産鑑定士の芳賀則人先生に執筆をお願いし、より内容の充実したものを作ることができました。本書により正確な税知識を得て、都市農家・地主の経営改善・節税・事業承継に活用して頂ければ幸いです。

ランドマーク税理士法人 代表税理士 清田幸弘

---

## 平成 30 年度 税制改正のあらまし

- 【1】 個人所得税**……………5
  - (1) 基礎控除の引上げ（国税）
  - (2) 基礎控除の引上げ（地方税）
  - (3) 給与所得控除の見直し
  - (4) 各種所得控除の見直し
  - (5) 公的年金等控除の見直し
- 【2】 土地・住宅税制**……………6
  - (1) 生産緑地に係る特例措置の見直し
  - (2) 中小企業の合併・分割の不動産登記の登録免許税の軽減措置
- 【3】 資産課税**……………7
  - (1) 事業承継税制の見直し
  - (2) 一般社団法人等への財産移転をした場合の相続税の見直し
  - (3) 小規模宅地等の特例の見直し
- 【4】 法人課税**……………8
  - (1) 所得拡大促進税制の改正
  - (2) 情報連携投資等の促進に係る税制の創設
  - (3) 租税特別措置の適用要件の見直し
  - (4) 中小企業の固定資産税の特例の見直し
- 【5】 国際課税**……………9
  - (1) 恒久的施設関連規定の見直し
  - (2) 外国子会社合算税制（タックスヘイブン対策税制）等の見直し
- 【6】 その他の改正**……………10
  - (1) 森林環境税（仮称）等の創設
  - (2) 国際観光旅客税の創設
  - (3) 大法人の e-Tax による申告の義務化
  - (4) 年末調整手続の電子化

## 第 I 章 所得税

## (1) 課税の仕組み

- 1 所得税の計算方法……………11
- 2 農業所得の申告方法……………13
- 3 青色申告の特典……………14
- 4 青色申告のできる所得……………15
- 5 青色申告の手続き……………16
- 6 複式簿記について……………17
- 7 申告者の名義変更……………19
- 8 相続に伴う青色申告承認申請書の提出期限……………20
- 9 保存すべき書類……………21
- 10 申告書提出後に誤りを発見した場合……………22
- 11 予定納税……………23
- 〈コラム〉** 財産債務調書……………24

## (2) 収入金額

- ① **農業（事業）所得**
- 12 売上と手数料……………25
- 13 補助金を受けて作った共同直売所……………26
- ② **不動産所得**
- 14 不動産所得の帰属者……………27
- 15 敷金の取扱い……………28
- 16 送電線の線下補償金……………29
- ③ **その他**
- 17 上場株式等の配当金・出資配当金等の申告の選択……………30
- 18 仮想通貨の損益確定による申告……………32
- 19 NISA（少額投資非課税制度：ニーサ）について……………34

20 満期保険金・共済金に対する課税……………35

〈コラム〉損害賠償金・損害保険金  
等の取扱い……………36

### (3) 必要経費

#### ① 専従者

- 21 専従者の要件……………37
- 22 家族に支払う臨時雇用費用……………38
- 23 事業専従者控除・青色事業専従者給与……………39
- 24 未払いの専従者給与……………41
- 25 二以上の事業に従事する専従者給与(控除)……………42
- 26 事業主の所得より多い専従者給与……………43
- 27 青色事業専従者の賞与……………44
- 28 給与の源泉徴収……………45
- 29 源泉所得税の納期の特例……………46

#### ② 固定資産・減価償却

- 30 減価償却資産の償却方法  
(資本的支出があった場合)……………47
- 31 少額減価償却資産……………48
- 32 資本的支出と修繕費……………49
- 33 中古減価償却資産の耐用年数……………50
- 34 固定資産の廃棄……………51
- 35 アパートを取り壊したときの経費の取扱い  
……………52
- 36 相続で引継いだ減価償却資産  
の取得価額……………53
- 37 駐車場の整備費用……………54
- 38 固定資産の下取り……………55
- 39 減価償却資産の取得価額……………56
- 40 償却済み資産(平成19年3月以前取得  
減価償却資産)への資本的支出……………57

#### ③ その他の経費

- 41 アパート入居管理者の家賃と給与……………58
- 42 生計を一にしている親族所有の土地を無償使用  
している場合の固定資産税……………59
- 43 専従者の慰安旅行……………60
- 44 交際費の範囲……………61
- 45 租税公課の範囲……………62
- 46 相続の登記費用……………63
- 47 家事関連費……………64
- 48 回収不能な賃貸料の取扱い(事業的規模の  
優遇措置)……………65

49 貸家の損害保険料……………66

50 事業用建更を解約した場合……………67

51 共済金を受け取った場合の取扱い  
……………68

### (4) 譲渡所得

〈コラム〉土地の譲渡所得の基本……………69

- 52 土地等の譲渡……………70
- 53 低額譲渡……………71
- 54 居住用財産の譲渡……………72
- 55 譲渡損失……………73
- 56 相続財産を譲渡した場合に相続税額を  
取得費に加算する特例……………74
- 57 収用の課税の特例……………76
- 58 固定資産の交換の特例……………77
- 59 特定事業用財産の買換え……………78
- 60 上場株式等及び公社債等の  
譲渡損失繰越控除……………80

### (5) 所得控除

- 61 所得控除・税額控除の種類……………81
- 62 「医療費控除」と「医療費控除の特例」  
……………82
- 63 社会保険料控除……………85
- 64 小規模企業共済等掛金控除……………86
- 65 生命保険料控除……………87
- 66 地震保険料控除……………88
- 67 寄附金控除・政党等寄附金特別控除  
……………89
- 68 ふるさと納税……………90
- 69 障害者控除……………92
- 70 寡婦・寡夫控除……………93
- 71 配偶者控除・配偶者特別控除……………94
- 72 事業専従者に対する配偶者控除……………96
- 73 扶養控除……………97

### (6) 税額控除

- 74 預金担保の借入金に係る住宅ローン控除  
の適用……………98
- 75 家屋が共有されている場合の住宅ローン  
控除の適用……………99

## 第Ⅱ章 法人税

- 〈コラム〉法人化で節税・経営の見直しをしましょう……100
- 76 法人設立手続きの流れ……101
- 77 法人税の算出方法……102
- 78 不動産管理会社の設立と節税効果……103
- 79 役員給与……104
- 80 家族従業員の賞与……105
- 81 死亡退職金・弔慰金……106
- 82 社員の慰安旅行……107
- 83 社内会議における飲食費……108
- 84 交際費……109
- 85 法人で加入する共済……110

## 第Ⅲ章 相続税・贈与税

### (1) 相続税の仕組み

- 〈コラム〉相続税の増税とその後の動向……111
- 86 相続の開始から申告までの日程……112
- 87 相続発生時の必要書類……113
- 88 相続税の計算方法……115
- 89 相続人の順位……117
- 90 行方不明者がいる場合……118
- 91 遺産分割協議が遅れる場合 1……119
- 92 遺産分割協議が遅れる場合 2……120
- 93 代償分割……121
- 94 相次相続……122
- 95 遺留分……123

### (2) 財産評価

- 〈コラム〉相続税の税務調査……124
- 96 相続財産……125
- 97 預貯金……126
- 98 相続開始前の贈与……127
- 99 土地の評価方法……128
- 100 市街化調整区域内の雑種地……130
- 101 地積規模の大きな宅地の評価……131
- 102 不動産鑑定評価による土地評価 1  
(不動産鑑定士 芳賀則人)……133
- 103 不動産鑑定評価による土地評価 2  
(不動産鑑定士 芳賀則人)……134
- 104 建築中の家屋の評価……135
- 105 小規模宅地等の軽減措置……136
- 106 小規模宅地等の範囲……137
- 107 退職金・弔慰金……138
- 108 生命保険金……139

- 109 有価証券の評価(上場株式)……140
- 110 有価証券の評価  
(取引相場のない株式)……141
- 111 金融資産の評価……142

### (3) 控除

- 112 相続財産から差引かれるもの……143
- 113 未払医療費……144
- 114 障害者控除・未成年者控除……145
- 115 配偶者の税額軽減……146

### (4) 対策等

- 〈コラム〉土地の色分け……147
- 116 養子縁組……148
- 117 アパートの建築による  
財産の評価減……150
- 118 生命保険と相続対策……151
- 119 農地の納税猶予の特例……152
- 120 生産緑地……154
- 〈コラム〉生産緑地 2022 年問題……156
- 121 相続財産の行政に対する寄附……157
- 122 遺言……158
- 123 名義預金……159

### (5) 納付

- 〈コラム〉金銭納付を困難とする理由書の記載例  
……160
- 124 延納……163
- 125 物納の要件……164
- 126 物納のメリット・デメリット……165
- 127 土地売却による納税の

- ための遺産分割……………166
- 128 相続税の連帯納付義務……………167

### (6) 贈与税

- 129 贈与税の対象……………168
- 130 贈与税の計算方法……………169
- 131 夫婦間における居住用  
財産の贈与 1……………170
- 132 夫婦間における居住用  
財産の贈与 2……………171

- 133 教育資金と結婚・子育て資金の一括贈与の  
非課税制度……………172
- 134 相続時精算課税制度について……………173
- 135 親からの住宅取得資金援助……………174
- 136 親の土地に子が家を建築した場合……………175
- 137 離婚による財産分与……………176
- 138 事業承継税制……………177
- 〈コラム〉中小企業の経営の  
承継問題と税制……………178

## 第IV章 その他

### (1) 消費税

- 139 納税義務者と提出書類……………179
- 140 課税売上・非課税売上……………180
- 141 委託販売手数料の取扱い……………182
- 142 消費税簡易課税制度……………183
- 143 税込み・税抜き経理……………184
- 144 中間申告……………185
- 145 還付請求……………186

### (2) 住民税

- 146 個人住民税……………189

### (3) 固定資産税

- 147 課税対象……………190
- 148 住宅用地の軽減措置……………191

### (4) 印紙税

- 149 印紙税の取扱い……………192
- 150 土地賃貸借契約書に貼る印紙……………193

## 早見表

### (1) 所得税

- ・所得税・住民税・事業税の税率表……………194
- ・所得税の年額速算表……………195
- ・分離課税の譲渡所得の税率表……………196
- ・上場株式等の譲渡損失の  
損益通算・繰越控除……………196
- ・所得控除一覧表……………197
- ・住宅借入金等特別控除……………199
- ・配当控除・外国税額控除……………200
- ・配偶者控除・配偶者特別控除……………201
- ・所得控除に関する添付書類……………202
- ・態様別所得控除の適用一覧表……………204
- ・公的年金等に係る雑所得の速算表……………205
- ・給与所得控除額……………205
- ・退職所得控除額……………206
- ・主な減価償却資産の耐用年数表  
(不動産所得)……………206
- ・主な減価償却資産の耐用年数表

- (農業所得)……………207
- ・減価償却資産の償却率表……………210

### (2) 法人税

- ・法人税の各種税率表……………212
- ・相続税・贈与税速算表……………213
- ・相続税額早見表(概算)……………214
- ・贈与税額・手取り額早見表……………214

### (3) 相続税・贈与税

### (4) 償却資産税

- ・資産の種類ごとの主な償却資産……………216
- ・業種別の主な償却資産 他……………216

### (5) その他

- ・印紙税額一覧表……………218
- ・不動産取得税……………220
- ・登録免許税……………221

### 1. 所得税の計算方法



所得税の仕組みはどうなっているのでしょうか。教えてください。

.....



所得税は個人がその年の1月1日から12月31日（年の途中で死亡した場合には、死亡した日まで）の1年間に生じた各種の所得の金額に基づいて計算します。

#### 解 説

個人がその年に得た収入を所得の種類別に分類（P.12別表参照）をして、原則として次のような計算によって税額が算出されます。

収入金額－必要経費＝所得金額

各種の所得金額の合計額－所得控除額＝  
課税所得金額

課税所得金額×税率－速算表控除額（P.194  
参照）－税額控除額＝納税額

※ 農業所得や営業所得は事業所得に分類されま  
す。

所得税には、申告納税制度と源泉徴収制度の二つの申告方法があります。

#### \* 申告納税制度

農業などの事業者は、自分で所得を計算し申告書を提出して納税します。

- ・ 総合課税の場合…各種の所得を合計して税金を計算します。
- ・ 分離課税の場合…一定の所得については他の所得から切り離してその所得についての税金を計算します。

#### \* 源泉徴収制度

事業従事者の給料等にかかる税金は、受取るごとに天引きされます。

給与所得のみの人は、その年の最後の給与のときに年末調整を行うことによって申告が完了することになります。

申告納税には、単に収支を計算すればよ  
いだけで特典の付与されていない白色申告  
と、原則として複式簿記方式により記帳を  
することによって特典の付与される青色申  
告があります。

## 別表 所得の種類と課税の方法

種類	具体例	課税方式	所得金額の計算方法
利子所得	公社債、公社債投資信託、定期預金、普通預金等	分離	収入金額＝所得金額 * 障害者の少額預金の利子所得等については非課税
配当所得	株式の配当金	総合・分離	収入金額－元本取得のために要した負債の利子＝所得金額
	株式投資信託の収益分配金		
不動産所得	家賃・地代など	総合	収入金額－必要経費＝所得金額
事業所得	農業、販売業、製造業など・作家、弁護士などの報酬	総合	収入金額－必要経費＝所得金額
	事業として行う不動産の売買	総合・分離	
給与所得	給料、賞与、現物給与など	総合	収入金額－給与所得控除額＝所得金額
退職所得	退職金 一時恩給など	分離	$(収入金額－退職所得控除額) \times 1/2 = 所得金額$
山林所得	山林の伐採や譲渡	分離（五分五乗方式）	収入金額－所得を生ずるのにかかった諸経費－特別控除額＝所得金額
譲渡所得	土地、建物、株式、車輛、借地権などの譲渡益	総合 分離	収入金額－資産の取得費等・譲渡費用等－特別控除額＝所得金額
一時所得	クイズの賞金、会社などから贈られた金品、財形給付金、保険の返戻金等（対価としての性質を有しない一時の所得）	総合	収入金額－支出した金額－特別控除額＝所得金額
雑所得	公的年金	総合	公的年金等の収入金額－公的年金等控除額＝所得金額
	作家以外の原稿料、還付加算金、仮想通貨を使用することで生じた利益等	総合	収入金額－必要経費＝所得金額
	割引債券の償還差益、定期積金の給付補てん金	分離	収入金額＝所得金額

※ 総合課税となる譲渡所得のうちの長期譲渡所得と一時所得は1/2にして総所得金額を計算します。

## 2. 農業所得の申告方法

Q

私は農業経営を行っています。私の農業所得についてどのように計算し、申告すればよいのでしょうか。

.....

A

原則として農業経営にかかる総収入金額から、そのために要した必要経費を差引く収支計算によって行います。

### 解 説

農業所得も他の事業所得と同様に、原則として総収入金額から必要経費を差引いて計算します。また、農業所得には他の所得にはない「収穫基準」<sup>(注)</sup>が適用されます。なお、総収入金額や必要経費について、記帳や記録の保存が必要です。

申告の方法には、白色申告と青色申告があります。所得の規模が大きければ、有利な特典が付与されている青色申告で行った方がよいでしょう。

### 収支計算

総収入金額－必要経費＝所得金額

- ・ 総収入金額…その年において収入すべき金額
- ・ 必要経費…売上原価その他総収入金額を得るために直接要した費用  
販売費、一般管理費その他その年に農業に関して生じた費用

(注) 収穫基準

農作物を収穫した場合には、その収穫した年における農作物の価格をその収穫の日の属する年分の収入金額に計上しなければなりません。ですから、農作物を販売していなくても収穫した時点で売上を計上することになります。

また、記録の保存については、売上に関して受取った精算書・計算書・仕切書等や、必要経費についての領収書・請求書・納品書などを、スクラップブックなどを利用して日付順に整理しておくといよいでしょう。

### 3. 青色申告の特典

**Q** 私は今アパートの建築をしており、まもなく完成の予定です。年間の所得は500万円を見込んでおります。この場合、青色申告をする  
と有利だと聞きましたが、どんな利点があるのでしょうか。

.....

**A** 青色申告にすると家族従業員に対し労務の対価として給与を支払うこと  
ができることなど、数多くの特典があります。

#### 解 説

青色申告をすることによって、種々の特典を受けることができます。したがって白色申告よりも有利になるといえます。青色申告による特典で主なものをあげると次のとおりです。

場合等には、これら所得の金額は、最大65万円を控除した金額とされます。(P.17 参照。平成32年分からの改正についてはP.6 参照)

(1) 青色事業専従者の給与が必要経費として認められます。

青色申告者と生計を一にしている15歳以上の親族で、もっぱらその青色申告者の経営する事業に従事している人に対する給与は、それが届出書に記載された金額の範囲内で妥当だと思われる金額である限り、必要経費となります。

(3) 減価償却費計算の特例があります。

特定の減価償却資産に対し、特別償却を行うことができます。

(4) 引当金等の必要経費算入が認められます。

事業所得の金額の計算上、貸倒引当金等のうち、繰入限度額に達するまでの金額が必要経費に算入されます。

(5) 純損失が出た場合には3年間繰越して控除または、前年に繰戻して所得税の還付を受けることができます。

(2) 青色申告特別控除が受けられます。

①不動産所得、事業所得又は山林所得の金額は、これら所得の金額から最大10万円を控除した金額とされます。

②不動産所得又は事業所得を生ずべき事業を営む者で、取引を複式簿記により記帳し、貸借対照表を損益計算書とともに期限内申告書に添付する

(6) 更正の制限

帳簿の調査に基づかない推計課税によって更正を受けることはありません。また、更正を受ける場合には、更正通知書にその理由が付記されます。

※不動産貸付けについて事業的規模 (P.65) がなければ、(1) (2) ②の適用は受けられません。(不動産貸付け以外の事業を営んでいる場合を除く)

## 4. 青色申告のできる所得

**Q** 私のところでは、農業と不動産の貸付けを少々行っています。また、趣味で農村風景など自然の写真を撮っていて、時々雑誌社から原稿料のようなものをもらっています。知人のすすめもあり今度から青色申告をしようと思っているのですが、すべて青色申告で申告できるのでしょうか。教えてください。

.....

**A** 所得には10種類ありますが、青色申告が行えるのは不動産所得・事業所得・山林所得がある人に限られます。この事例の場合には、不動産所得・農業（事業）所得ともに青色申告になりますが、趣味の範囲での不定期な原稿料等は雑所得となるため青色申告の対象とはなりません。

### 解 説

青色申告をすることができるのは、不動産所得・事業所得・山林所得がある人です。また、これらの事業が同一人において行われている場合には、すべての事業について青色申告をすることになります。したがって、この事例の場合には不動産貸付業についてだけ青色申告をして、農業については青色申告をしないということは認められません。

#### (1) 不動産所得

不動産、不動産に伴う権利および船舶（総トン数20トン以上）または航空機の貸付けにより生じる所得。

その他、土地・建物の一部を広告に利用させた場合に受取る使用料や空き地を月極駐車場などにして受取る使用料なども含まれます。

#### (2) 事業所得

農業、漁業、建設・製造・卸売・小売・金融・保険・不動産・運輸通信・その他のサービス（旅館、クリーニング、遊技場等）業など。

#### (3) 山林所得

5年超保有している山林の伐採または譲渡によって生じる所得。

※その他の所得の種類についてはP.12を参照してください。