

都市農家・地主の 税金ガイド

経営者と後継者のために
～正しい税金の知識こそ、節税への近道～

ランドマーク税理士法人
代表税理士 清田幸弘 編著



令和
元年度

週刊「税務通信」「経営財務」発行所
税務研究会出版局

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31年度(令和元年度)の税制改正では、消費税の増税に伴い景気の底冷えを防ぐ車体課税等の見直し、外国人旅行者向け消費税免税制度の見直し、中小企業の発展のための設備投資支援、研究開発税制の見直し等、確実な日本の経済成長を目指す税制改正が行われました。

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31年度(令和元年度)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31年度(令和元年度) 税制改正のあらまし

- 【1】 個人所得課税**……………5
 - (1) 空き家の譲渡所得特例の見直し
 - (2) ふるさと納税制度の見直し
- 【2】 資産課税**……………5
 - (1) 個人事業者の事業承継税制の創設
 - (2) 事業用の小規模宅地特例の見直し
 - (3) 民法改正に伴う税制上の措置
 - (4) 教育資金、結婚・子育て資金の一括贈与非課税措置の見直し
- 【3】 法人課税**……………8
 - (1) 法人事業税の税率改正と特別法人事業税の創設
- 【4】 消費課税**……………8
 - (1) 住宅ローン控除期間の延長
 - (2) 車体課税の大幅な見直し
- 【5】 その他の改正**……………9
 - (1) 中小企業者における災害に対する事前対策のための設備投資に係る税制上の措置
 - (2) 過大支払利子税制の見直し
 - (3) 情報照会手続きの整備
- 【6】 消費税率引上げに関する注意点と今後の流れ**……………10

第 I 章 所得税

(1) 課税の仕組み

- 1 所得税の計算方法……………13
- 2 農業所得の申告方法……………15
- 3 青色申告の特典……………16
- 4 青色申告のできる所得……………17
- 5 青色申告の手続き……………18
- 6 相続に伴う青色申告承認申請書の提出期限……………19
- 7 複式簿記について……………20
- 8 申告者の名義変更……………22
- 9 保存すべき書類……………23
- 10 申告書提出後に誤りを発見した場合……………24
- 11 予定納税……………25
- 〈コラム〉財産債務調書と国外財産調書の提出義務……………26

(2) 収入金額

- ① 農業(事業)所得
 - 12 売上と手数料……………27
 - 13 補助金を受けて作った共同直売所……………28
- ② 不動産所得
 - 14 不動産所得の帰属者……………29
 - 15 敷金の取扱い……………30
 - 16 送電線の線下補償金……………31
- 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……………32
 - 18 仮想通貨の損益確定による申告……………34
 - 19 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

- 20 事業専従者控除・青色事業専従者給与……………37
- 21 専従者の要件……………38
- 22 家族に支払う臨時雇用費用……………39
- 23 未払いの専従者給与……………40
- 24 二以上の事業に従事する専従者給与(控除)……………41
- 25 事業主の所得より多い専従者給与……………42
- 26 青色事業専従者の賞与……………43
- 27 給与の源泉徴収……………44
- 28 源泉所得税の納期の特例……………45

② 固定資産・減価償却

- 29 減価償却資産の取得価額……………46
- 30 相続で引継いだ減価償却資産の取得価額……………47
- 31 少額減価償却資産……………48
- 32 駐車場の整備費用……………49
- 33 資本的支出と修繕費……………50
- 34 資本的支出があった場合の償却方法……………51
- 35 「平成19年3月以前取得の減価償却資産」(償却済み後の均等償却と資本的支出の特例)……………52
- 36 中古減価償却資産の耐用年数……………53
- 37 固定資産の下取り・売却……………54
- 38 固定資産の廃棄……………55
- 39 アパートを取り壊したときの経費の取扱い……………56

③ その他の経費

- 40 アパート入居管理者の家賃と給与……………57
- 41 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……………58
- 42 専従者の慰安旅行……………59
- 43 交際費の範囲……………60
- 44 租税公課の範囲……………61
- 45 相続の登記費用……………62
- 46 家事関連費……………63
- 47 回収不能な賃貸料の取扱い(事業的規模の優遇措置)……………64
- 48 貸家の損害保険料……………65
- 49 事業用建更を解約した場合……………66

50 共済金を受け取った場合の取扱い……………67

(4) 譲渡所得

〈コラム〉土地の譲渡所得の基本……………68

- 51 土地等の譲渡……………69
- 52 低額譲渡……………70
- 53 居住用財産の譲渡益……………71
- 54 居住用財産の譲渡損失……………72
- 55 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……………73
- 56 相続した居住用財産(空き家)を売ったときの特例……………75
- 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 住宅を取得等したときの税額控除(住宅ローン控除等)……………98
- 75 住宅の増改築等をしたときの税額控除(リフォーム控除)……………100
- 76 家屋が共有されている場合の住宅ローン控除の適用……………101

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……………102
- 77 法人設立手続きの流れ……………103
- 78 法人税の算出方法……………104
- 79 不動産管理会社の設立と節税効果……………105
- 80 役員給与……………106
- 81 家族従業員の賞与……………107
- 82 死亡退職金・弔慰金……………108
- 83 社員の慰安旅行……………109
- 84 社内会議における飲食費……………110
- 85 交際費……………111
- 86 法人で加入する共済……………112

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……………113
- 87 相続の開始から申告までの日程……………114
- 88 相続発生時の必要書類……………115
- 89 法定相続情報証明制度……………117
- 90 相続税の計算方法……………119
- 91 相続人の順位……………121
- 92 行方不明者がいる場合……………122
- 93 遺産分割協議が遅れる場合 1……………123
- 94 遺産分割協議が遅れる場合 2……………124
- 95 代償分割……………125
- 96 相次相続……………126
- 97 遺留分……………127

(2) 財産評価

- 〈コラム〉相続税の税務調査……………128
- 98 相続財産……………129
- 99 預貯金……………130
- 100 相続開始前の贈与……………131
- 101 土地の評価方法……………132
- 102 市街化調整区域内の雑種地……………134
- 103 地積規模の大きな宅地の評価……………135
- 104 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)……………137
- 105 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)……………138
- 106 建築中の家屋の評価……………139
- 107 小規模宅地等の軽減措置……………140
- 108 家なき子……………141
- 109 小規模宅地等の範囲……………142
- 110 退職金・弔慰金……………143

- 111 生命保険金……………144
- 112 有価証券の評価(上場株式)……………145
- 113 有価証券の評価
(取引相場のない株式)……………146
- 114 金融資産の評価……………147

(3) 控除

- 115 相続財産から差引かれるもの……………148
- 116 未払医療費……………149
- 117 障害者控除・未成年者控除……………150
- 118 配偶者の税額軽減……………151

(4) 対策等

- 〈コラム〉土地の色分け……………152
- 119 養子縁組……………153
- 120 アパートの建築による
財産の評価減……………155
- 121 生命保険と相続対策……………156
- 122 農地の納税猶予の特例……………157
- 123 生産緑地……………159
- 〈コラム〉生産緑地 2022年問題……………161
- 124 相続財産の行政に対する寄附……………162
- 125 遺言……………163
- 126 名義預金……………164

(5) 納付

- 〈コラム〉金銭納付を困難とする理由書の記載例
……………165
- 127 延納……………168
- 128 物納の要件……………169
- 129 物納のメリット・デメリット……………170
- 130 土地売却による納税の

ための遺産分割……………171	
131 相続税の連帯納付義務……………172	
(6) 贈与税	
132 贈与税の対象……………173	
133 贈与税の計算方法……………174	
134 教育資金と結婚・子育て資金の一括贈与の 非課税制度……………175	
135 夫婦間における居住用 財産の贈与 1……………176	

136 夫婦間における居住用 財産の贈与 2……………177	
137 相続時精算課税制度について……………178	
138 親からの住宅取得資金援助……………179	
139 親の土地に子が家を建築した場合……………180	
140 離婚による財産分与……………181	
141 事業承継税制……………182	
<コラム> 中小企業の経営の 承継問題と税制……………184	

第IV章 その他

(1) 消費税	
142 納税義務者と提出書類……………185	
143 課税売上・非課税売上……………186	
144 委託販売手数料の取扱い……………188	
145 消費税簡易課税制度……………189	
146 税込み・税抜き経理……………190	
147 中間申告……………191	
148 還付請求……………192	

(2) 住民税	
149 個人住民税……………195	

(3) 固定資産税	
150 課税対象……………196	
151 住宅用地の軽減措置……………197	

(4) 印紙税	
152 印紙税の取扱い……………198	
153 土地賃貸借契約書に貼る印紙……………199	

早見表

(1) 所得税	
・所得税・住民税・事業税の税率表……………200	
・所得税の年額速算表……………201	
・分離課税の譲渡所得の税率表……………202	
・上場株式等の譲渡損失の 損益通算・繰越控除……………202	
・所得控除一覧表……………203	
・住宅借入金等特別控除……………205	
・配当控除・外国税額控除……………206	
・配偶者控除・配偶者特別控除……………207	
・所得控除に関する添付書類……………208	
・態様別所得控除の適用一覧表……………210	
・公的年金等に係る雑所得の速算表……………211	
・給与所得控除額……………211	
・退職所得控除額……………212	
・主な減価償却資産の耐用年数表 (不動産所得)……………212	
・主な減価償却資産の耐用年数表 (農業所得)……………213	

・減価償却資産の償却率表……………216	
----------------------	--

(2) 法人税	
・法人税の各種税率表……………218	

(3) 相続税・贈与税	
・相続税・贈与税速算表……………219	
・相続税額早見表(概算)……………220	
・贈与税額・手取り額早見表……………220	

(4) 償却資産税	
・資産の種類ごとの主な償却資産……………222	
・業種別の主な償却資産 他……………222	

(5) その他	
・印紙税額一覧表……………224	
・不動産取得税……………226	
・登録免許税……………227	
・令和元年(平成31年)税務カレンダー……………228	

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」^(注)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。

(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。

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

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。

(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。

(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10万円の青色申告特別控除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申告書に添付して期限内申告をした場合に限り、これら所得の金額は、最大65万円(注)の青色申告特別控除を控除した金額とされます。(注：改正によ

り、令和2年分より最大55万円となります。ただし、電子申告(e-Tax)を実施するか、帳簿を電磁的記録の備え付け及び保存を行っているかのいずれかの場合には、従来通りの65万円の控除額となります。)

(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。

(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.64)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.14を参照してください。

103. 地積規模の大きな宅地の評価



私の家は先祖代々の農家で、自宅の敷地は他の住宅に比べて広く、相続の際に心配です。どのように評価されるのでしょうか。

.....



広い土地をお持ちの場合、「地積規模の大きな宅地の評価」という評価方法を用いることができる可能性があります。適用が可能な場合、比較的評価額が低くなる傾向があります。

解 説

地積規模の大きな宅地とは、次のいずれかに該当する宅地を除き、三大都市圏においては500㎡以上の宅地、三大都市圏以外の地域においては1,000㎡以上の宅地をいいます。

- ①市街化調整区域に所在する宅地
- ②都市計画法の用途地域が工業専用地域に指定されている地域に所在する宅地
- ③指定容積率が400%（東京都の特別区においては300%）以上の地域に所在する宅地
- ④大規模工場用地。

(1)「地積規模の大きな宅地の評価」の対象となる宅地

「地積規模の大きな宅地の評価」の対象となる宅地は、路線価地域に所在するものについては、地積規模の大きな宅地のうち、普通商業・併用住宅地区及び普通住宅地区に所在するものとなります。また、倍率地域に所在するものについては、地積規模の大きな宅地に該当する宅地であれば対象となります。

(2)地積規模の大きな宅地の評価方法

① 路線価地域に所在する場合

$$\text{評価額} = \text{路線価} \times \text{奥行き価格補正率} \times \frac{\text{不整形地補正率等}}{\text{の各種画地補正率}} \times \text{規模格差補正率} \times \text{地積 (㎡)}$$

② 倍率地域に所在する場合

本来の倍率方式により評価した価額と、その宅地が標準的な間口距離及び奥行距離を有する宅地であるとした場合の1㎡当たりの価額を路線価であるとみなし、かつその宅地が普通住宅地区に所在するものとして上記算式により算定した価額との、いずれか低い価額により評価します。

122. 農地の納税猶予の特例

Q 農業を営んでいた父が亡くなったため、相続税の申告をすることになりました。そこで、農地については長男である私が相続することになりました。納税猶予の特例を受けることができると聞きましたが、その概要について教えてください。

.....

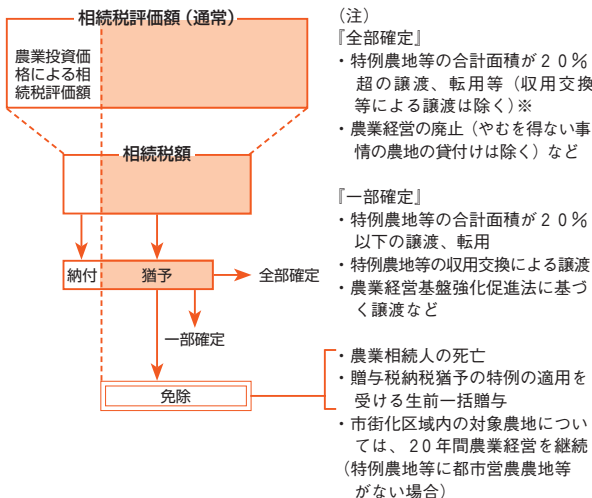
A 納税猶予の特例とは、農業を営んでいた被相続人から、農業の用に供されていた農地等を相続等により取得した農業相続人が、その農地等において引続き農業を営む場合には、一定の要件の下に相続税額の納税を猶予するというものです。

この特例は、農業経営を継続するための猶予制度ですから、農業相続人が死亡した場合など、一定の事由に該当しない限り納税は免除されません。

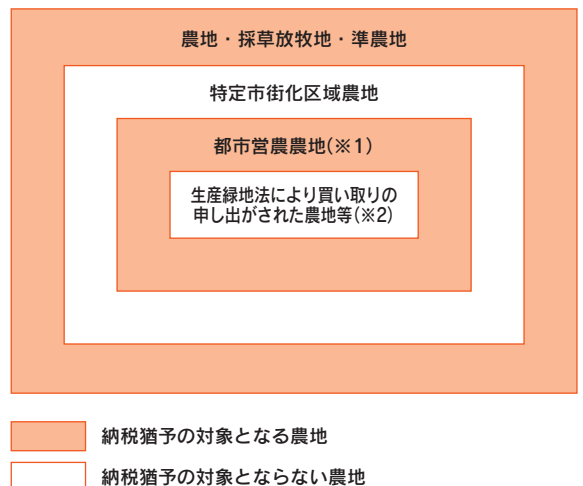
譲渡や農地以外への転用、または農業経営の廃止等、農業を営まなくなった場合には、利子税とともに相続税を納付しなければなりませんので、農業を続けていく心構えが大切です。

解説 相続税評価額から農業投資価格を差引いた金額に基づいて納税猶予の金額が算出されます。

〈相続税の納税猶予の特例〉



〈特例の対象となる農地等〉 下図のとおりです。



※1 生産緑地及び田園住居地区内にある農地
 ※2 申出基準日までに特定生産緑地の指定がされなかったもの、指定期限日までに特定生産緑地の指定の期限の延長がされなかったもの及び特定生産緑地の指定の解除がされたものを含む。