
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29年度の税制改正では、安倍政権による「一億総活躍社会」の実現のため、個人所得課税改革の第一弾として配偶者控除の見直しが行われました。

法人税関係では、法人の成長戦略の一環として研究開発税制の見直等が行われます。

また、昨年話題になった国際的な租税回避対策として、国際課税制度も整備されました。その他取引相場のない株式の評価等、主要な改正ポイントを本書冒頭にまとめています。平成29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 29 年度 税制改正のあらまし

- 【1】 個人所得課税**……………5
- (1) 配偶者控除・配偶者特別控除の見直し（国税）
- (2) 配偶者控除・配偶者特別控除の見直し（地方税）
- 【2】 金融・証券税制**……………6
- 積立 NISA の創設
- 【3】 土地・住宅税制**……………6
- (1) 長期優良住宅化リフォーム減税の拡充
- (2) 土地等の譲渡益に対する追加課税制度（重課）の適用停止措置の延長
- (3) 優良住宅地の造成等のために土地等を譲渡した場合の長期譲渡所得の課税の特例
- 【4】 資産課税**……………7
- (1) 事業承継税制の見直し
- (2) 居住用超高層建築物（いわゆるタワーマンション）に係る課税の見直し
- (3) 相続税等の財産評価の適正化
- (4) 広大地（面積が広大な宅地）の評価に係る
- 通達の見直し
- 【5】 法人課税**……………9
- (1) 研究開発税制の見直し
- (2) 確定申告書の提出期限の延長特例の見直し
- (3) 中小企業向けの租税特別措置の要件の見直し
- (4) 特定資産の買換え特例の縮減と延長
- 【6】 国際課税**……………10
- 非永住者の課税所得の範囲の見直し
- 【7】 その他の改正**……………10
- (1) 災害に関する税制上の措置、国税犯則調査手続等の見直し
- (2) 納税地の異動届出書の提出不要措置

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 離作料・立毛補償金……………26
- 14 補助金を受けて作った共同直売所……………27
- ② 不動産所得
- 15 不動産所得の帰属者……………28
- 16 敷金の取扱い……………29
- 17 供託された家賃……………30
- 18 送電線の線下補償金……………31
- 19 太陽光発電の補助金と売電収入……………32
- ③ その他
- 20 配当所得の申告……………33
- 21 上場株式等の配当所得……………34

22 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

- 23 専従者の要件……………37
- 24 家族に支払う臨時雇用費用……………38
- 25 事業専従者控除・青色事業専従者給与……………39
- 26 未払いの専従者給与……………41
- 27 二以上の事業に従事する専従者給与(控除)……………42
- 28 事業主の所得より多い専従者給与……………43
- 29 青色事業専従者の賞与……………44
- 30 親族に支払う退職金……………45
- 31 給与の源泉徴収……………46
- 32 源泉所得税の納期の特例……………47

② 固定資産・減価償却

- 33 減価償却資産の償却方法
(資本的支出があった場合)……………48
- 34 少額減価償却資産……………49
- 35 資本的支出と修繕費……………50
- 36 中古減価償却資産の耐用年数……………51
- 37 減価償却が終了した固定資産……………52
- 38 固定資産の廃棄……………53
- 39 アパートを取り壊したときの経費の取扱い
……………54
- 40 相続で引継いだ減価償却資産
の取得価額……………55
- 41 駐車場の整備費用……………56
- 42 固定資産の下取り……………57
- 43 減価償却資産の取得価額……………58
- 44 アパートの全面改修費用……………59

③ その他の経費

- 45 アパート入居管理者の家賃と給与……………60
- 46 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……………61
- 47 専従者の慰安旅行……………62
- 48 交際費の範囲……………63
- 49 租税公課の範囲……………64
- 50 相続の登記費用……………65
- 51 家事関連費……………66
- 52 回収不能な賃貸料の取扱い……………67

53 貸家の損害保険料……………68

54 事業用建更を解約した場合……………69

55 共済金を受け取った場合の取扱い
……………70

(4) 譲渡所得

＜コラム＞土地の譲渡所得の基本……………71

- 56 土地等の譲渡……………72
- 57 低額譲渡……………73
- 58 居住用財産の譲渡……………74
- 59 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……………75
- 60 収用の課税の特例……………76
- 61 固定資産の交換の特例……………77
- 62 特定事業用財産の買換え……………78
- 63 譲渡損失……………80
- 64 上場株式等及び公社債等の
譲渡損失繰越控除……………81

(5) 所得控除

- 65 所得控除・税額控除の種類……………82
- 66 「医療費控除」と「医療費控除の特例」
……………83
- 67 社会保険料控除……………84
- 68 小規模企業共済等掛金控除……………85
- 69 生命保険料控除……………86
- 70 地震保険料控除……………87
- 71 寄附金控除・政党等寄附金特別控除
……………88
- 72 ふるさと納税……………89
- 73 障害者控除……………90
- 74 寡婦・寡夫控除……………91
- 75 配偶者控除・配偶者特別控除……………92
- 76 事業専従者に対する配偶者控除……………93
- 77 扶養控除……………94

(6) 税額控除

- 78 預金担保の借入金に係る住宅ローン控除
の適用……………95
- 79 家屋が共有されている場合の住宅ローン
控除の適用……………96

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……………97
- 80 法人設立手続きの流れ……………98
- 81 法人税の算出方法……………99
- 82 不動産管理会社の設立と節税効果……………100
- 83 役員給与……………101
- 84 家族従業員の賞与……………102
- 85 死亡退職金・弔慰金……………103
- 86 社員の慰安旅行……………104
- 87 社内会議における飲食費……………105
- 88 交際費……………106
- 89 法人で加入する共済……………107

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影響……………108
- 90 相続の開始から申告までの日程……………109
- 91 相続発生時の必要書類……………110
- 92 相続税の計算方法……………112
- 93 相続人の順位……………114
- 94 行方不明者がいる場合……………115
- 95 遺産分割協議が遅れる場合 1……………116
- 96 遺産分割協議が遅れる場合 2……………117
- 97 代償分割……………118
- 98 相次相続……………119
- 99 遺留分……………120
- 112 生命保険金……………135
- 113 有価証券の評価（上場株式）……………136
- 114 有価証券の評価
（取引相場のない株式）……………137
- 115 金融資産の評価……………138

(3) 控除

- 116 相続財産から差引かれるもの……………139
- 117 未払医療費……………140
- 118 障害者控除・未成年者控除……………141
- 119 配偶者の税額軽減……………142

(4) 対策等

- 〈コラム〉相続税の税務調査……………121
- 100 相続財産……………122
- 101 預貯金……………123
- 102 相続開始前の贈与……………124
- 103 土地の評価方法……………125
- 104 市街化調整区域内の雑種地……………127
- 105 広大地の評価……………128
- 106 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）……………129
- 107 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）……………130
- 108 建築中の家屋の評価……………131
- 109 小規模宅地等の軽減措置……………132
- 110 小規模宅地等の範囲……………133
- 111 退職金・弔慰金……………134
- 〈コラム〉土地の色分け……………143
- 120 養子縁組……………144
- 121 アパートの建築による
財産の評価減……………146
- 122 生命保険と相続対策……………147
- 123 農地の納税猶予の特例……………148
- 124 生産緑地……………150
- 〈コラム〉生産緑地 2022 年問題……………152
- 125 相続財産の行政に対する寄附……………153
- 126 遺言……………154
- 127 名義預金……………155
- (5) 納付
- 〈コラム〉金銭納付を困難とする理由書の記載例
……………156
- 128 延納……………159

| | | | |
|----------------|-------------------------------|-----|--------------------------------------|
| 129 | 物納の要件……………160 | | 財産の贈与 1……………166 |
| 130 | 物納のメリット・デメリット……………161 | 136 | 夫婦間における居住用 財産の贈与 2……………167 |
| 131 | 土地売却による納税の ための遺産分割……………162 | 137 | 教育資金と結婚・子育て資金の一括贈与の 非課税制度……………168 |
| 132 | 相続税の連帯納付義務……………163 | 138 | 相続時精算課税制度について……………169 |
| (6) 贈与税 | | 139 | 親からの住宅取得資金援助……………170 |
| 133 | 贈与税の対象……………164 | 140 | 親の土地に子が家を建築した場合……………171 |
| 134 | 贈与税の計算方法……………165 | 141 | 離婚による財産分与……………172 |
| 135 | 夫婦間における居住用 | | |

第IV章 その他

(1) 消費税

| | |
|-----|---------------------|
| 142 | 納税義務者と提出書類……………173 |
| 143 | 課税売上・非課税売上……………174 |
| 144 | 委託販売手数料の取扱い……………176 |
| 145 | 消費税簡易課税制度……………177 |
| 146 | 税込み・税抜き経理……………178 |
| 147 | 中間申告……………179 |
| 148 | 還付請求……………180 |

(2) 住民税

| | |
|-----|---------------|
| 149 | 個人住民税……………183 |
|-----|---------------|

(3) 固定資産税

| | |
|-----|-------------------|
| 150 | 課税対象……………184 |
| 151 | 住宅用地の軽減措置……………185 |

(4) 印紙税

| | |
|-----|-----------------------|
| 152 | 印紙税の取扱い……………186 |
| 153 | 土地賃貸借契約書に貼る印紙……………187 |

早見表

(1) 所得税

| |
|------------------------------------|
| ・所得税・住民税・事業税の税率表……………188 |
| ・所得税の年額速算表……………189 |
| ・分離課税の譲渡所得の税率表……………190 |
| ・上場株式等の譲渡損失の 損益通算・繰越控除……………190 |
| ・所得控除・税額控除等一覧表……………191 |
| ・住宅借入金等特別控除……………193 |
| ・配当控除・外国税額控除……………194 |
| ・配偶者控除・配偶者特別控除……………195 |
| ・所得控除に関する添付書類……………196 |
| ・態様別所得控除の適用一覧表……………198 |
| ・公的年金等に係る雑所得の速算表……………199 |
| ・給与所得控除額……………199 |
| ・退職所得控除額……………200 |
| ・主な減価償却資産の耐用年数表 (不動産所得)……………200 |
| ・主な減価償却資産の耐用年数表 |

| |
|----------------------|
| (農業所得)……………201 |
| ・減価償却資産の償却率表……………204 |

(2) 法人税

| |
|--------------------|
| ・法人税の各種税率表……………206 |
|--------------------|

(3) 相続税・贈与税

| |
|----------------------|
| ・相続税・贈与税速算表……………207 |
| ・相続税額早見表(概算)……………208 |

(4) 償却資産税

| |
|-------------------------|
| ・資産の種類ごとの主な償却資産……………209 |
| ・業種別の主な償却資産 他……………209 |

(5) その他

| |
|------------------|
| ・印紙税額一覧表……………211 |
| ・不動産取得税……………213 |
| ・登録免許税……………214 |

平成29年度 税制改正のあらまし

「平成 29 年度税制改正」について、その主要な部分について解説します。

個人所得課税改革の第一弾として、就業調整を意識しなくて済む仕組みを構築する観点から、配偶者控除及び、配偶者特別控除の見直しがされました。

その他、事業承継税制の見直し、広大地の評価の見直しなどが行われています。

【1】個人所得課税

(1) 配偶者控除・配偶者特別控除の見直し（国税）

① 配偶者控除の見直し

居住者に適用する配偶者控除の額は、下記のとおりとされました。また、合計所得金額が 1,000 万円を超える居住者については、配偶者控除の適用はできません。

| 居住者の合計所得金額 | 控 除 額 | |
|--------------------|---------|-----------|
| | 控除対象配偶者 | 老人控除対象配偶者 |
| 900 万円以下 | 38 万円 | 48 万円 |
| 900 万円超 950 万円以下 | 26 万円 | 32 万円 |
| 950 万円超 1,000 万円以下 | 13 万円 | 16 万円 |

② 配偶者特別控除の見直し

配偶者特別控除の対象となる配偶者の合計所得金額は 38 万円超 123 万円以下（現行：38 万円超 76 万円未満）となりました。

また、控除額は納税者本人と配偶者の合計所得金額に応じて逡減・消失する仕組みとされます。

なお、現行制度と同様に、納税者本人の合計所得金額が 1,000 万円を超える居住者については、配偶者特別控除の適用はありません。

①、②ともに平成 30 年分以後の所得税から適用されます。

(2) 配偶者控除・配偶者特別控除の見直し（地方税）

① 配偶者控除の見直し

居住者に適用する配偶者控除の額は、下記のとおりです。また、合計所得金額が 1,000 万円を超える所得割の納税義務者については、配偶者控除の適用はできません。

| 所得割の納税義務者の 合計所得金額 | 控 除 額 | |
|----------------------|---------|-----------|
| | 控除対象配偶者 | 老人控除対象配偶者 |
| 900 万円以下 | 33 万円 | 38 万円 |
| 900 万円超 950 万円以下 | 22 万円 | 26 万円 |
| 950 万円超 1,000 万円以下 | 11 万円 | 13 万円 |

② 配偶者特別控除の見直し

配偶者特別控除の対象となる配偶者の合計所得金額は 38 万円超 123 万円以下（現行：38 万円超 76 万円未満）となりました。

また、控除額は納税者本人と配偶者の合計所得金額に応じて逡減・消失する仕組みとされます。

第1章 所得税

(1) 課税の仕組み

1. 所得税の計算方法

Q

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。

.....

A

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.188
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 | 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。

第Ⅲ章 相続税・贈与税

(2) 財産評価

コラム


相続税の税務調査

相続税の税務調査のポイントは、預金の流れをマスターすることです。具体的にどのような調査が行われるのか説明します。

1 午前は聞き取り、午後は書類の確認を

税理士法に定められている書面添付制度に基づく書面が申告書に添付されている場合には、納税者に税務調査の事前通知が行われる前に、税務代理権限証書を提出している税理士に対して添付された書面の記載事項に関する意見陳述の機会が与えられます。その後、税務調査という事になれば、原則として、納税者に対し調査の開始日時・開始場所・調査対象税目・調査対象期間などが通知されます。その際、税務代理を委任された税理士に対しても同様に通知されます。当日は朝10時から調査が始まり午後5時位までかかりますが、午前中に終了ということもあります。調査は通常2名の税務署職員が相続人の家に訪れ、午前中は聞き取り調査、午後は通帳・権利書等重要書類の確認を行います。

〈相続税の税務調査でよく質問される項目〉

| 午前 | 午後（主に現地調査） |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> 被相続人の仕事、趣味、性格、入院歴、病気の状況の確認 | <input type="checkbox"/> 被相続人が生前に財産（預金通帳、権利書等）を保管していた場所の確認 |
| <input type="checkbox"/> 亡くなる前の意思があったか | <input type="checkbox"/> 二次相続の場合には一次相続で名義の書き換えをしているかどうか（一次相続の時にその配偶者が相続したものが漏れていないかどうかの確認）を前の相続税申告書と突き合わせをする（特に預貯金） |
| <input type="checkbox"/> 財産（主に預貯金）の管理者は誰だったのか | <input type="checkbox"/> 被相続人からの贈与についての確認（金額、時期、申告の有無）とその贈与後の通帳・証書の保管者の確認 |
| <input type="checkbox"/> 医療費はどこから出していたか | <input type="checkbox"/> 各印鑑の使用方法的確認（家に保管してある全ての印鑑の印影をとる） |
| <input type="checkbox"/> 生活費はどのように捻出していたか | <input type="checkbox"/> 預金通帳について家族全員分の金融機関・番号・残高・取引内容の確認 |
|  | <input type="checkbox"/> 縄延びの確認（土地の測量図が家に残っていないかを確認） |
| ポイント | * 縄延びとは、登記簿上の土地面積より実測面積が大きいことをいいます |
| 「亡くなった方の財産が生前の収入に対して適正な額か」 | |
| 「贈与税の申告もなく家族の名義になった財産はないか」 | |

2 税務調査は現預金の流れが最重要ポイント

相続税の税務調査で一番問題になるのは現金預金の取引内容です。特に名義預金の関係は詳しく調べられます。名義預金というのは、亡くなった方の預貯金が贈与の手続きを経ずに他の家族の名義になっているものです。税理士も申告書作成時には被相続人の過去何年間かの預貯金の流れを確認します。特に大きい出金に関してはどこへいったのか、亡くなった日現在で他の家族の名義になっていないか等をよく調べます。税務署に相続税の申告書が提出されると、税務署の担当官から関係のありそうな全ての金融機関に、相続が発生した日現在の被相続人、相続人やその家族の預貯金の残高と過去何年間かの預貯金の取引明細の問い合わせがあります。

3 税務調査を終えて

税務調査を終えて後日、問題があれば、税務署・納税者・税理士との間で調整し、税金を納める場合には修正申告書を提出します。事前に被相続人の生前の入出金についてしっかり把握し、贈与の申告等の漏れがないか再度確認してみることが、後で困らないために大切なことです。

100. 相続財産



相続財産とはどのようなものでしょうか。家財道具やお墓などは含まれるのでしょうか。教えてください。

.....



相続や遺贈によってもらうすべてのものが相続財産に含まれます。ただし、課税財産と非課税財産があります。家財道具などは課税財産に含まれますが、お墓は非課税財産となります。また、借入金や未払金などは債務として控除することができます。

解 説

(1) 課税財産…一部

| 種 類 | 内 容 |
|--------|--|
| 土地 | 宅地、田、畑、山林など |
| 家屋 | 居住用家屋、貸家、倉庫、庭園設備など |
| 事業用財産 | 機械、器具、商品、製品、原材料など |
| 有価証券 | 株式、出資金、公社債、投資信託などの受益証券など |
| 現金、預貯金 | 現金、預貯金、小切手など |
| 家庭用財産 | 家具、什器、備品、貴金属など |
| その他の財産 | 生命保険、退職金、立木、ゴルフ会員権、特許権、貸付金、未収金、電話加入権など |

(2) 非課税財産…一部

- a) 墓地、仏壇、仏具など
- b) 生命保険金
相続人が受取った生命保険のうち、(500万円×法定相続人の数)まで非課税
- c) 退職金
相続人が受取った退職金のうち、(500万円×法定相続人の数)まで非課税
- d) 国などに寄付した相続財産

(3) 債務控除

葬式費用や預かり敷金、借入金や未払医療費などは債務控除の対象となります。