



朝夕の風の涼しさに、秋の訪れを感じられるようになりました。夏休みは、旅行などいかれて、リフレッシュされましたでしょうか？東京都は、都民割を9月から再開し、予約が殺到しているようですね。気候もよくなり、秋はスポーツ、芸術、読書、食欲・・・色々なことにチャレンジしたり、楽しみながら過ごしていけたらと思います。

相続税負担を軽減できる土地の相続税評価額の減額特例

相続税の負担軽減を考えると、財産は現金や預金で所有するよりも不動産で所有した方が相続税評価額は低くなります。さらに、不動産を賃貸した場合には、自己で使用するよりも、相続税評価額が低くなります。また、賃貸不動産は、**小規模宅地等の特例**により、一定の要件を満たせば、減額を受けることができます。

【土地の利用区分による土地の相続税評価額】

使用区分	土地の相続税評価額
自己使用・・・自宅、別荘地等	自用地としての評価額・・・路線価方式または倍率方式
賃貸不動産・・・貸家や賃貸マンション等	自用地としての評価額×(1-借地権割合×借家権割合×賃貸割合) ※
貸駐車場	自用地としての評価 ※貸駐車場は、土地所有者の権利に制限が課せられるものではないので、自用地としての評価となります。

※賃貸不動産の借家権割合は全国一律30%となっております。また、借地権割合は、国税庁が公表している路線価図より確認することができます。賃貸割合は、建物の延床面積のうち、賃貸に使用されている割合で、すべてを賃貸している場合は、100%になります。

【小規模宅地等の特例】

この特例は、被相続人の**自宅を相続した相続人**や、**事業を承継した相続人**の生活基盤を守ること目的とされています。

相続税の課税価格に算入すべき価額の計算上、次の表に掲げる区分ごとに一定の割合が減額となります。

相続開始の直前における宅地等の利用区分		要件	限度面積	減額される割合	
被相続人等の事業の用に供されていた宅地等	貸付事業以外の事業用の宅地等		① 特定事業用宅地等に該当する宅地等	400 m ²	80%
	貸付事業用の宅地等	一定の法人に貸し付けられ、その法人の事業(貸付事業を除きます。)用の宅地等			
		一定の法人に貸し付けられ、その法人の貸付事業用の宅地等	③ 貸付事業用宅地等に該当する宅地等	200 m ²	50%
			④ 貸付事業用宅地等に該当する宅地等	200 m ²	50%
	被相続人等の貸付事業用の宅地等	⑤ 貸付事業用宅地等に該当する宅地等	200 m ²	50%	
被相続人等の居住の用に供されていた宅地等		⑥ 特定居住用宅地等に該当する宅地等	330 m ²	80%	

近年の改正として、**相続開始前3年以内**に新たに貸付事業の用に供された宅地等は、小規模宅地塔の特例の対象外となります。また、この特例は、「事業と称するに至らない不動産の貸し付けその他これに類する行為で相当の対価を得て継続的に行うもの」についても、適用を認める規定を置いています。しかし、親子間などで、家賃を受け取らずに**無償で使用させている場合**には、「相当の対価を得て」に該当しないため、**小規模宅地等の特例が使用できません**。家賃負担や、所得税を考えると無償貸与というケースがあるかと思いますが、相続の発生時に思わぬ税負担が課される可能性があります。



【遺産分割前の相続預金の払戻し制度】

口座名義人が亡くなられ、口座名義人の預金（相続預金）が遺産分割の対象となる場合には、遺産分割が終了するまでの間、相続人単独では、相続預金の戻しを受けられないことがあります。このため、遺産分割終了前であっても、各相続人が当面の生活費や葬儀費用の支払いなどのために、お金が必要となった場合に、相続預金の払戻しが受けられるよう、下記の2つの制度が設けられました。

☆家庭裁判所の判断を経ずに払い戻しができる制度

各相続人は、相続預金のうち口座ごと（定期預金の場合は明細ごと）に以下の計算式で求められる額については、家庭裁判所の判断を経ずに金融機関から単独で払戻しを受けることができます。ただし、同一の金融機関（同一の金融機関の複数の支店に相続預金がある場合はその全支店）からの払戻しは150万円が上限になります。

単独で払戻しができる額

$$= \frac{\text{相続開始時の預金額}}{\text{（口座・明細基準）}} \times \frac{1}{3} \times \text{払戻しを行う相続人の法定相続分}$$

必要書類・・・①被相続人（亡くなられた方）の除籍謄本、戸籍謄本または全部事項証明書、②相続人全員の戸籍謄本または全部事項証明書、③預金の払戻しを希望される方の印鑑証明書

☆家庭裁判所の判断により払戻しができる制度

家庭裁判所に遺産の分割の審判や調停が申し立てられている場合に、各相続人は、家庭裁判所へ申し立て、その審判を得ることにより、相続預金の全部または一部を仮に取得し、金融機関から単独で払戻しを受けることができます。ただし、生活費の支弁等の事情により相続預金の仮払いの必要性が認められかつ、他の共同相続人の利益を害しない場合に限られます。

単独で払戻しができる額

$$= \text{家庭裁判所が仮取得を認めた金額}$$

必要書類・・・①家庭裁判所の審判書謄本、②預金の払戻しを希望される方の印鑑証明書

相続は、一般的に何度も経験することではなく、突然のことも多いかと思えます。何かお困りのことがあれば、ご相談ください。



※ふるさと納税をチェック！

ふるさと納税が、過去にない活況をみせているそうです。長引くコロナ禍で巣ごもり需要が増え、地方の特産品だけでなく、日用品や食料品などの返戻品も人気を集めています。



ふるさと納税は、1月1日から

12月31日の間に行われた

寄付額が、次の年の住民税など

から差し引かれる仕組みとなっています。そのため、来年に税優遇を受けたいければ、年内に寄付を済ませる必要があります。

年末に近づくにつれて「今年分の寄付を済ませておかないと」と考える人は多くなるので、年の瀬ともなると各ポータルサイトには、アクセスが殺到するようです。

そうでなくても、人気の返礼品は数に限りがあるため、秋ごろになれば、目当ての返礼品が品切れとなることも、よくあるようです。

また、後から税金で取り戻せるとはいえ、寄付時には、数万円から数十万円のものまでまとめた額の現金を支出することになります。寄付限度額までを一気に寄付すると、直近の手元資金に困る可能性も、もしかしたらあるかもしれませんね。

ふるさと納税を検討されている方は、今から数回に分けて寄付を行うのもオススメです。時間に余裕のあるうちに、ゆっくり行うことを検討されてもいいかと思えます。

※スタッフブログ※

弊所ホームページにて、事務所スタッフによるブログを公開しております。税務にまつわる話や日常のできごとなどを掲載しておりますので、ぜひお気軽にご覧ください。



（経済産業省認定）経営革新等支援機関

〒162-0825 東京都新宿区神楽坂6-48 TOMOS 神楽坂4階

TEL03-5206-7457 FAX03-5206-7458

☎ukz@uk-g.co.jp ☎http://www.uk-g.co.jp



いつでもお気軽に

お問い合わせください。

スタッフ一同、心よりお

待ちしております。