

「ネクストウィル・タックスレビュー」では、毎月 1 回、法人税、所得税、相続税等の税務情報を配信させていただきます。特に税制改正等の注目度の高い税務については、なるべく早く取り上げていきたいと思っております。ご自分が税務でお悩みの方はもとより、日頃から税務でお悩みの方と接する機会の多い、**弁護士、司法書士、不動産鑑定士、社会保険労務士等の士業の先生方、不動産関連業界及び金融機関の方々**などのクライアントサービスに役立つ情報の配信を心がけております。ぜひご利用ください。

## ー 平成 26 年度税制改正の解説 ー (相続財産を譲渡した場合の取得費加算特例の見直し等)

平成 26 年度税制改正では相続財産を譲渡した場合の取得費加算特例の見直し、消費税関係の簡易課税制度の見直しが行われることになりました。今回のタックスレビューでは、その改正内容について解説したいと思います。

### 1. 相続財産を譲渡した場合の取得費加算特例の見直し

相続により取得した建物、土地、株式などを相続開始のあった日の翌日から相続税の申告期限の翌日以後 3 年を経過する日までに譲渡した場合、相続税額のうち一定金額を譲渡所得税額の計算において譲渡資産の取得費に加算することができます(相続財産を譲渡した場合の取得費加算特例)。

当該特例において、相続財産の土地以外の建物や株式を譲渡した場合、譲渡した人にかかった相続税額のうち、譲渡した建物や株式などに対応する相続税額を譲渡資産の取得費に加算することができます。

一方、相続財産の土地を譲渡した場合には、譲渡した人にかかった相続税額のうち、譲渡した人が相続により取得した全ての土地に対応する相続税額を譲渡資産の取得費に加算でき、建物や株式を譲渡した場合に比べ、税負担が小さくなる規定となっています。

当該特例が創設された当初は、土地についても建物等と同様に、譲渡した土地に対応する相続税額を取得費に加算することができるという規定でした。

しかしながら、バブル期に土地の価額が急激に高騰したことを背景に、税負担軽減の観点から、相続で取得した土地であれば譲渡していなくとも、土地すべてにかかる相続税額を取得費に加算できるように現在の特例の内容へと改正されました。

このように、相続財産の土地を譲渡した場合における取得費加算特例は過去改正が行われましたが、現在の経済環境等はバブル期と大きく変わってきたため、特例の内容を本来の制度趣旨に沿ったものへと戻す見直しが必要とされ、平成 26 年度税制改正においてその改正が盛り込まれました。

平成 26 年度税制改正における当該特例の改正内容について、具体的な数値を用いて説明したいと思います。

**【取得費加算特例の改正の概要】**

設例) 相続人が、下記相続財産を相続し、3,000万円の相続税が発生。

相続開始から1年後に相続財産の土地Aを譲渡した場合、取得費に加算できる相続税額が改正前・改正後で、それぞれいくらになるのか算定する。

**相続財産(万円)**

土地A (10,000)
土地B (10,000)
建物 (5,000)
その他 (5,000)
合計 (30,000)

相続税額  
3,000万円

**取得費加算額の算定**

**(改正前) 取得費加算額 : 2,000万円**

相続税額3,000万円 × 土地の価額(A及びB) 20,000万円 / 相続財産合計30,000万円 = 2,000万円

土地Aのみを譲渡した場合でも、土地Bを含めた土地全体に対応する相続税額を加算できる。

**(改正後) 取得費加算額 : 1,000万円**

相続税額3,000万円 × 土地の価額(Aのみ) 10,000万円 / 相続財産合計30,000万円 = 1,000万円

土地Aを譲渡した場合には、土地Aに対応する相続税額(1,000万円)のみ取得費に加算できる。

改正前では、譲渡した土地にかかる相続税額のほかに、譲渡していない土地にかかる相続税額(土地 B にかかる 1,000 万円)も取得費に加算することができましたが、改正後では取得費に加算することができなくなります。

そのため、改正後は、譲渡していない土地の相続税額を取得費に加算できるという優遇措置がなくなるため、当該特例を利用して所得税・住民税の圧縮及び納税資金の確保を検討されている方は見直しが必要と考えられます。

なお、当該改正内容の適用時期は、平成 27 年 1 月 1 日以後に開始する相続等により取得した資産の譲渡から適用予定です。

**2. 消費税の簡易課税制度のみなし仕入率の見直し**

**(1) 簡易課税制度**

簡易課税制度とは、課税期間の前々事業年度又は前々年の課税売上高が 5,000 万円以下で、簡易課税制度の適用を受ける旨の届出書を事前に提出している事業者は、実際の課税仕入れ等の税額を計算することなく、課税売上高から仕入控除税額の計算を行うことができる制度になります。

当該制度は、仕入控除税額を課税売上高に対する税額の一定割合とするというものです。この一定割合をみなし仕入率といい、以下の区分ごとにそれぞれみなし仕入率を適用します。

(みなし仕入率)

第一種事業(棚卸業)	90%
第二種事業(小売業)	80%
第三種事業(製造業等)	70%
第四種事業(その他の事業)	60%
第五種事業(サービス業等)	50%

(2)みなし仕入率の問題点

消費税の簡易課税制度は、企業の経理事務負担に配慮し、事務の簡素化を図るために設けられています。しかし、簡易課税制度を利用することにより、本来であるならば納付する必要がある消費税が、企業の手元に一部残る「益税」が発生する点について問題視されてきました。

消費税は、販売時に受領した税額から、商品等の仕入時に支払った税額を差し引いた額を納付しますが、簡易課税制度を利用した場合、上記みなし仕入率を用いて仕入控除税額を算出することになります。そのため、みなし仕入率により算出した仕入控除税額が、商品等の仕入時に支払った実際の税額より大きい場合は、本来企業が納付すべき税額より少なくなり、企業の手元に差額分の税額が残る「益税」という状況が生じてしまいます。このような「益税」を解消することを目的に、みなし仕入率の見直しが行われました。

【不動産業を営んでいる事業者の売上高が4,200万円(税込)、外注費1,260万円(税込)のケース】

■原則課税制度

売上高 4,200万円	売上に係る消費税	200万円
仕入高 1,260万円	仕入に係る消費税	60万円
	差引	140万円 ①納税額

■簡易課税制度

売上高 4,200万円	売上に係る消費税	200万円
	仕入に係る消費税	100万円 ←みなし仕入率(不動産業:50%)
	差引	100万円 ②納税額

益税(①-②)	40万円
---------	------

 ※

※ 簡易課税制度を選択することにより、原則課税制度に比べ、仕入に係る消費税の金額が40万円多くなるため、簡易課税制度を選択した場合は、原則課税制度の場合より納税額が40万円少なくなる。

(3)みなし仕入率の改正内容

みなし仕入率の改正の内容は下記のとおりです。

①金融業及び保険業を現在の第四種事業から第五種事業に変更し、みなし仕入率を 60%から 50%とする。

②不動産業を現在の第五種事業から第六種事業に変更して、みなし仕入率を 50%から 40%とする。

上記改正については、平成 27 年 4 月 1 日以後に開始する課税期間について適用されます。

改正の対象となる金融業及び保険業には保険代理店業が含まれ、不動産業には不動産賃貸業、駐車場業、不動産代理業、仲介業などが含まれます。

この改正によって、簡易課税制度を選択するより、原則課税制度を選択する方が消費税の納税が少なくなる場合も考えられます。そのため、課税仕入として実際に支払った消費税額と、みなし仕入率を適用した場合の仕入控除額の金額を比較し、簡易課税制度を選択した場合の有利不利判定を慎重に行う必要があります。

また、簡易課税制度の届出を提出し簡易課税制度を選択した場合、2 年間は簡易課税制度による申告が強制的に適用されることとなりますので、この点についても留意する必要があります。

## ネクストウィル・タックスレビュー Vol.41

発行日:平成 26 年 3 月 10 日(毎月 10 日発行)

発行者:ネクストウィル・コンサルティング株式会社/西田公認会計士事務所

住所:107-0052 東京都港区赤坂 7 丁目 9 番 4 号赤坂 Vetro 3 階 電話:03-3568-1977 / FAX:03-3568-1979



上記の内容に係らず、会計・税務に関する疑問点、不明点等がありましたら、お気軽にお問い合わせ下さい。

### 【参考文献】

- 税務研究会「税務通信」3296、3298号
- 国税庁ホームページ

### 【連絡先】

ネクストウィル・コンサルティング株式会社/西田公認会計士事務所

電話:03-3568-1977 FAX:03-3568-1979 E-mail: info@nextwill.co.jp

担当者: パートナー 西田 誠 / マネージャー 武山 洋介

### 【事業概要】

- 法人アドバイザー事業  
法人税務顧問サービス、社外 CFO サービス、記帳代行/事務代行サービス
- 個人アドバイザー事業  
所得税・相続税・贈与税等の税務申告サービス、相続・事業承継対策サービス
- 財務アドバイザー事業  
M&A アドバイザリー業務、財務デューデリジェンス業務  
企業価値評価業務、事業再生支援業務