



“相続税！”払い過ぎに注意！



NO.27

2023年2月号



“相続税額”は！税理士さん次第！？



皆さん今日は。今回は相続税の還付の話です。相続税の還付とは、過去に払いすぎた相続税を返済してもらうことです。国税庁のデータによると、還付申告1件当たり平均**1200万円**もの相続税が還付されています。結構な金額ですが、なぜ、これほどまでに還付金が多いのでしょうか？



相続税の納め過ぎが発生する“主な理由”を3つ挙げますと…

- ① 土地の評価は難しい（不動産の専門的な知識が必要）
- ② 税理士さんの経験不足（通常の税務申告のみで、相続税申告に慣れていない）
- ③ 相続税が多く納税されても税務署からのお知らせはない（知らせる義務はない）

上記の①については、土地の評価は図面上だけでは判断できず、現地の確認や不動産の知識が必要になるから…。また②については、不動産の知識が乏しいと、路線価を重視し過ぎて、税金を多く納め過ぎてしまう可能性が大きくなるから…。③については、税務署はそもそも、そんなお人よしではありません…。



土地の評価減額で、還付が考えられる“主な理由”を3つ挙げますと…



- ① 形がいびつ、間口が狭い、高低差がある土地など（評価方法が複雑で知識が乏しいと細かな計算が難しい）
- ② 周囲にマイナス要素があり、環境が悪い土地など（工場の近く、幹線道路沿い、高架下、その他騒音、墓地に隣接）
- ③ 500㎡以上の広大な土地（広すぎて買主が限られ、利用方法が難しく、高く売却するのが難しい）

最後に、相続税の申告をする場合の税理士さん選びのポイントを2つ…

- ① 相続税の申告を得意とする、或いは、何度か経験がある税理士さんを選ぶ
- ② 不動産鑑定士・不動産業者と連携が取れ、不動産の評価を正確にできる税理士さんを選ぶ



なお、相続税の還付期限は、相続発生時から5年10ヶ月**まで行なうことが可能です。**

税務のご相談も…川崎中央プランナーへご連絡を！！



不動産賃貸における確定申告はココを見る！

『確定申告のポイント』



●不動産所得の収入になるものは？？

- ・**賃借料(家賃)**：家賃の計上漏れや未収家賃等を収入賃料として計上されているか確認。
- ・**礼金・更新料**：入替時や更新時の礼金・更新料の計上漏れを確認。
- ・**敷金・保証金**：敷金・保証金の未返金が、償却金として収入に計上されているか確認。
- ・**共益費・雑費**：家賃とは別に共益費や雑費（施設使用料等）を受領している場合は、収入として計上されているか確認。

ポイント①

- 敷金・保証金等で入金はあるもいずれ借主に返還する予定のあるものは収入にはなりません。但し、返還をする必要が無くなった時点で収入計上します。
- 退去時に、入居者から頂く修繕負担金（敷金から相殺）は収入となります。



●必要経費とは？？

- ・**公租公課**：アパート敷地の固定資産税であるか？（自宅や更地が入っていないか？）
- ・**損害保険料**：農協や損保会社の積立部分などが、計上されていないか？
- ・**修繕費**：資本的支出と修繕費が区別されているか？
- ・**減価償却費**：償却方法が適切か？
- ・**借入金利子**：土地分の利子を経費に入れると、不動産所得が赤字になる場合、損益通算は認められません。
- ・**専従者給与**：事前に専従者給与の届を出しているか？
- ・**青色申告特別控除額**：帳簿が記載されているか？

ポイント②

- 賃貸している建物を売却する為に支払った時の立ち退き料は、譲渡所得の譲渡費用になります。
- 建物や土地の清掃・設備の点検費用は、必要経費となります。



ポイント③

- 外壁や屋根が風雨により汚くなった為の塗り替えであり、前と同じような塗装工事であれば、通常、金額に関係なく塗装費用は修繕費となります。（内容によっては減価償却資産になります）

- 修繕費といわれるものでも、以下のように資産の価値を増加させるものは、修繕とは区別され、減価償却の方法により経費に算入します。

- I：建物の避難階段など、後から付け加えた部分。
- II：建物の用途のための模様替え、改造・改修



男性スタッフのひとりごと・・(森下周一)です！

皆さま、初めまして。昨年11月に入社いたしました森下です。20代は洋服の販売をし、30代からは**不動産管理、建物管理**での経験を積み、46歳になりました。お陰様で、人情味あふれる川崎の街で充実した日々を過ごしています。皆様のお役にたてるように、しっかり勉強し成長してまいります。よろしくお願いたします。



女性スタッフのひとりごと・・(鈴木かずみ)です！

昨年の5月に入社しました、鈴木かずみです。当社では**不動産管理と営業**を担当しております。趣味は映画と音楽の鑑賞です。休日は音楽を聴いたり、映画を観たりして過ごしています。さまざまな音楽を聴きますが、最近には特に**チェロの音色**にはまっています。心身共にリフレッシュできて最高です。どうぞよろしくお願いたします。

