



相続税の改正・対策・還付

デロイトトーマツ税理士法人
ファミリーコンサルティング

MAKING AN
IMPACT THAT
MATTERS
since 1845

本日は以下の内容を取り上げてお話しさせていただこうと考えております

本日取り上げる主な内容_3本柱

項目	内容	頁
令和5年税制改正	✓ 直近の大きな改正項目とは？	3-8頁
最近の相続税を中心とした対策	✓ 家族で財産を保全しながら承継させるには？	9-14頁
相続税の還付	✓ 一度支払った相続税が戻ってくる？	15頁-20頁

令和5年税制改正 ～暦年贈与と相続時精算課税制度～

令和5年税制改正により改正のあった暦年贈与と相続時精算課税制度を対比すると以下のようになります、令和6（2024）年1月1日以後の贈与から以下の取り扱いとなります

暦年贈与と相続時精算課税制度の対比

項目	暦年贈与	相続時精算課税制度
贈与者 	特になし	60歳以上（※1）の父母・祖父母
受贈者 	特になし	18歳以上（※1）の子・孫
(基礎)控除額 	年間110万円	制度適用後2,500万円までは非課税+ 毎年110万円
税額 	基礎控除110万円控除後 累進課税	2,500万円を超える分の贈与については、 毎年の基礎控除110万円控除後、一律20%課税
申告の要否 	基礎控除内であれば申告不要	適用初年度：申告必要 翌年度以降：110万円の基礎控除以内なら申告不要だが、超えると申告必要(2500万円の非課税枠利用で贈与税の課税がない場合でも)
相続時の対応 	相続開始前7年以内（※2）に贈与された財産は、贈与時の価額で、相続財産へ加算	相続時精算課税により贈与された財産から毎年110万円を除いた財産について、贈与時の価額で相続財産へ加算
注意点	<ul style="list-style-type: none"> 上記加算ルールは、相続の際に財産を貰った方だけを対象にしている 相続の際に財産を貰わなかつた方（例：お孫さん）は対象外 	<ul style="list-style-type: none"> 受贈者は、贈与者ごとに、暦年贈与か精算課税を選択できる 精算課税を一旦選択すると、その贈与者が亡くなるまで、精算課税制度しか使えない

（※1）贈与のあった年の1月1日時点での年齢 （※2）次頁参照：経過措置があるので、加算期間はR9.1.2以降の相続から順次延びる



➤ 両者を対比すると上記のようになりますが、それではどちらがどのような場合に望ましいといえるのでしょうか？

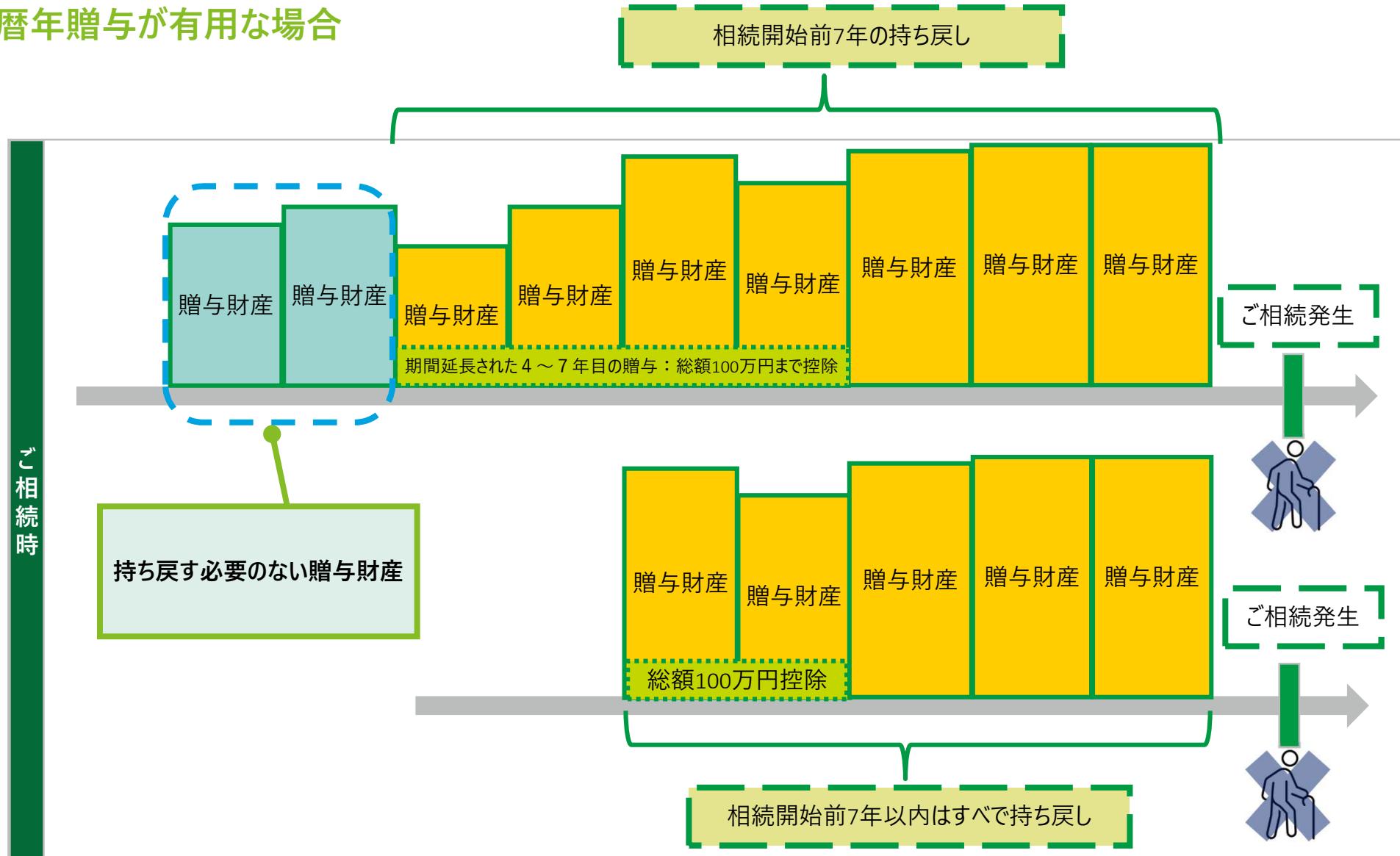
改正により相続開始前7年持ち戻しとなります、すぐ7年間最大で遡るものではありません
経過措置の概要：

相続開始日がR9.1.1～R12.12.31までの期間の場合、加算期間はR6.1.1～相続開始日となり、順次伸びる

		贈与財産														
		令和元年	令和2年	令和3年	令和4年	令和5年	令和6年	令和7年	令和8年	令和9年	令和10年	令和11年	令和12年	令和13年	令和14年	令和15年
		2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
ご相続タイミング	令和4年				相続開始											
	令和5年					相続開始										
	令和6年						相続開始									
	令和7年							相続開始								
	令和8年								相続開始							
	令和9年									1/1相続開始						
	令和10年									1/2～相続開始						
	令和11年										相続開始					
	令和12年											相続開始				
	令和13年												相続開始			
	令和14年													相続開始		
	令和15年														相続開始	

暦年贈与は改正により7年間持ち戻されるため、相続発生までの期間が長いと思われる方（若い方）から次世代への贈与を実施する場合に利用しやすい制度といえます

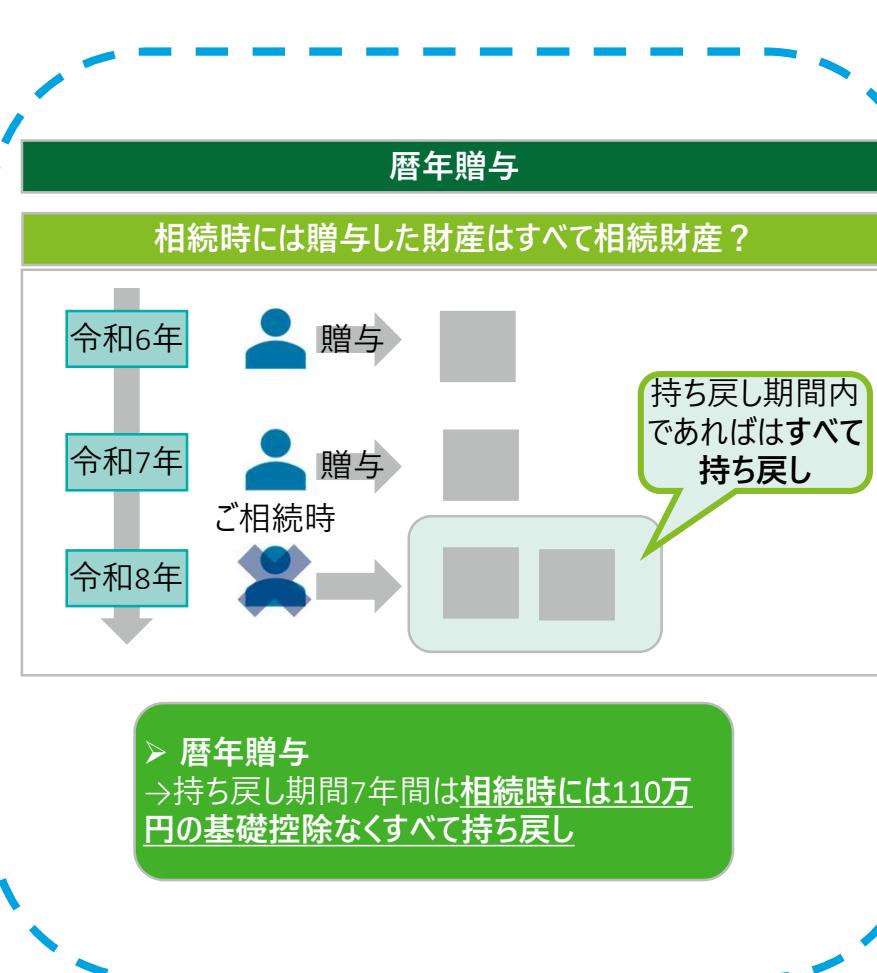
暦年贈与が有用な場合



近い将来ご相続が発生する可能性がある方にとっては、相続時精算課税制度の方が毎年110万円相続財産を減らしていく点で有用と考えられます

相続時精算課税制度が有用な場合

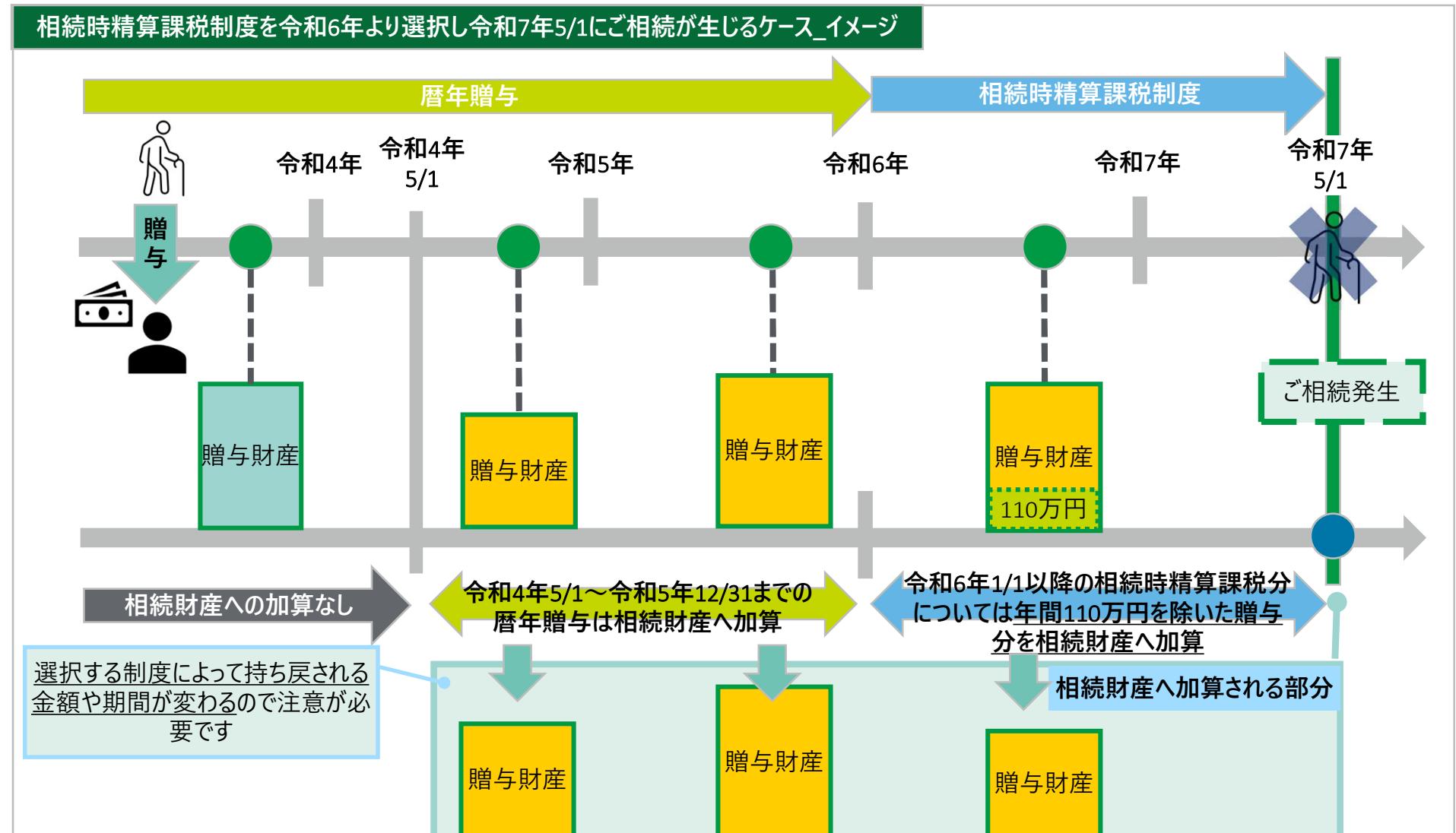
イメージ図表



相続開始までの期間が長くないと見込まれる方は相続時精算課税制度の方が有利になります

新しい相続時精算課税制度が令和6年1月1日より開始される前に令和5年中に暦年贈与を行い令和6年に入ってから制度切り替えを行う場合には、以下の点で注意が必要です

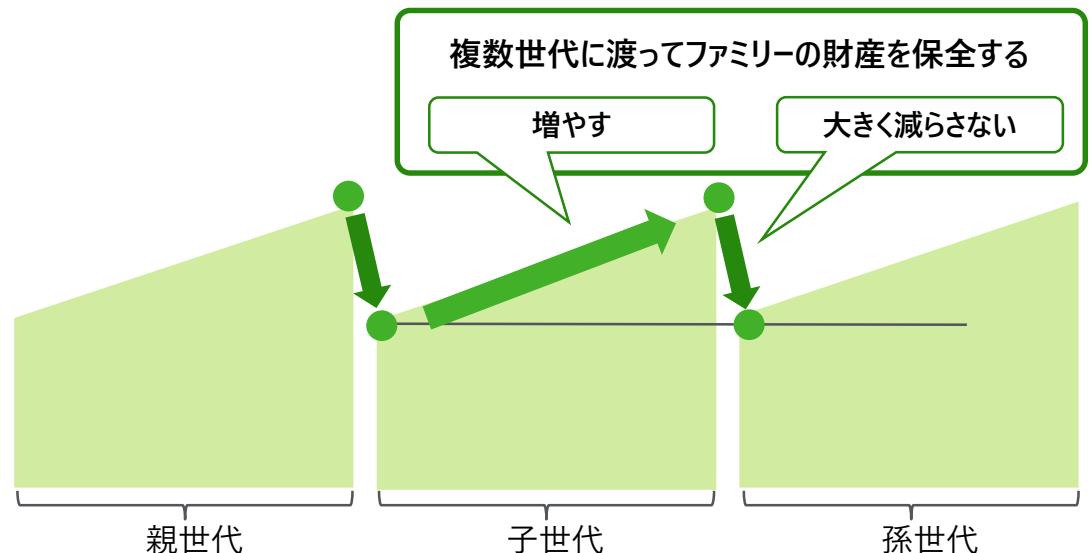
暦年贈与から相続時精算課税制度へ切り替えた場合のポイント



最近の相続税を中心とした対策

不動産オーナー向けサービス “ファミリー不動産(FRE)戦略” の考え方

- ファミリー永続にとって最重要なのは、「その世代」で「大きく減らさない」こと
 - 次世代に引き継ぐための承継準備（相続税等の納税準備）は現役世代の責任
 - 「守る」だけでは、承継コストにより、財産の減少が避けられない
- Familyの発展のための財産の保全には、長期的かつ総合的な視点が必要
 - 保有財産にかかる承継コストを抑える
 - 承継コストを上回る収益を上げる
- 財産計画にとって必要なこと
 - リアルタイムな承継コストの把握
 - 財産毎の収益性の把握
 - 分析に基づくポートフォリオの見直し



“ファミリー不動産（FRE）戦略”におけるご提供メニュー

■ ファミリータックス分析（P12参照）

- ファミリー全体の税負担の分析（家族の各メンバー及び資産管理会社）
- 不動産の法人化に伴う移転コストの最適化分析

■ 収益性や承継コストに基づく不動産ポートフォリオ分析（P13参照）

➤ 保有する不動産の概要

（土地）交通、地目、地積、権利関係、用途地域、建ぺい率・容積率、高さ制限などの行政上の規制、周辺の人口、前面道路（道路区分・幅員など）、固定資産税評価額、その他特性情報（周辺環境など）

（建物）面積、構造、築年数、間取り、現況、増築年数、その他特性情報

- 周辺の取引価格を基に算定される概算時価
- 不動産の相続税評価額
- 不動産が負担する相続税額
- 不動産が生み出す収益（不動産の収益－不動産の直接経費（維持費・固都税等））

■ ご所有する不動産毎の判定表作成（P14参照）

- ご所有する不動産ごとに「現状維持」「売却検討」「活用検討」を判定させて頂きます

B様に不動産所得が集中していることから、
ファミリータックスが最適化されていません

ファミリータックス分析

- 不動産所得がB様に集中しており、税率としても50%（所得税+住民税）のラインを越えておられます
- 上記の状態に加え、B様がAA社から役員報酬を受取っておられることから所得分散も行えていません

		A様	B様	AA社	合計
収入	不動産	32,979千円	66,194千円	21,980千円	121,153千円
	その他	1,371千円	4,400千円		5,771千円
	計	34,350千円	70,594千円	21,980千円	126,924千円
経費	不動産	29,127千円	42,429千円	19,355千円	90,911千円
	所得控除他	4,029千円	2,068千円		6,097千円
	計	33,156千円	44,497千円	19,355千円	97,009千円
課税所得		1,194千円	26,097千円	2,624千円	29,915千円
税額	所得税・法人税	61千円	6,851千円	411千円	7,323千円
	住民税	119千円	2,610千円	181千円	2,910千円
	計	180千円	9,461千円	592千円	10,233千円
実効税率		15.1%	36.3%	22.5%	34.2%
税率テーブル(所得税+住民税)		15.0%	50.0%	25.0%	
キャッシュフロー	減価償却 +	15,472千円	29,570千円	4,748千円	49,790千円
	銀行返済 △	11,760千円	29,127千円	6,616千円	47,503千円
	計	4,725千円	17,080千円	164千円	21,970千円

法人への所得の移転が進んでおらず、ファミリー全体の税負担の最適化が行われていません

A様とB様の税負担率に大きな差があり、家族間の税負担率の最適化が行われていません

※1：ご提供いただきました直近の確定申告書及び決算書により計算を行っています

※2：不動産所得については、相続に伴う登録免許税相当額を除外して計算を行っています

▲▲様所有の各不動産につき相続税負担額を収入で賄うためには、以下の年数が必要になります。

詳細分析

不動産ポートフォリオ分析_例：▲▲様所有不動産（同族会社A所有不動産含む）

No	区分	所有者	利用状況	参考時価※1	相続税評価額	相続税負担	年収入	年コスト等	年手残り	回収年数	
1	土地	▲▲様	パーキング	204,880千円	138,123千円	79,113千円	3,636千円	△2,197千円	1,435千円	55.0年	
2	土地	▲▲様	◎◎病院内の運動場/広場	51,410千円	214,212千円	122,695千円	5,443千円	△3,049千円	2,392千円	51.2年	
3	建物	▲▲様	同族会社Aへの賃貸	584,400千円	258,071千円	147,816千円	32,592千円	△13,862千円 ■■様への地代 △6,414千円含む	18,265千円	8.1年	
		同族会社A	倉庫会社へ賃貸	—	会社所有	—					
4	土地	▲▲様	レンタルボックス敷地	217,680千円	149,655千円	85,718千円	4,527千円	△2,044千円	2,483千円	34.5年	
5	土地	▲▲様	月極駐車場	30,090千円	24,468千円	14,015千円	753千円	△402千円	350千円	40.0年	
6	土地	▲▲様	月極駐車場	163,584千円	108,157千円	61,949千円	4,427千円	△1,787千円	2,640千円	23.5年	
				合計	1,543,373千円	892,686千円	511,306千円	51,378千円	△23,341千円	27,565千円	18.5年

内訳

項目	不動産分	流動資産分	非上場株式分	左記合計
相続財産	892,686千円	507,308千円	36,187千円	1,436,181千円
相続税	511,306千円	290,572千円	20,727千円	822,605千円

※1 国土交通省が開示している周辺の最近の不動産取引価額を参考に、地積500m²以上の面大地については2割減して算定しております。あくまでご参考としてご利用ください。

※2 個人・同族会社間の賃貸料収入・支出を除外して計算しております。

※3 相続税評価額は、小規模宅地等の評価減適用前の金額で算定しております。

※4 民法上の借地権が認められる可能性がある土地(No.5の土地)については、参考時価の算定上借地権の取引慣行を考慮して更地の15%で評価しております。

不動産ごとの対策の方向性について、以下のように整理しております

詳細分析

不動産ごとの方向性と具体的な方策の整理

No	所有者	利用状況	回収年数 (前頁参照)	ご提案する 方向性	具体的な方策
1	▲▲様	パーキング	55.0年	活用検討	・地型が良いにも関わらず、収益性が低く、回収年数も長期を要する。●●様が建物を建築することで、併せて相当の地代を▲▲様に支払うことも可能になり、二重で生前対策ができる。
2	▲▲様	病院内の運動場/広場	51.2年	売却検討	・○○病院以外は実質利用不可の土地となっているが、収益性が低く相続税負担額も大きい。今から○○病院へ売却するための交渉をすすめていくことが重要。事業用資産の買換を検討。
3	▲▲様・ 同族会社A	同族会社Aへの賃貸 倉庫会社へ賃貸	8.1年	現状維持	・叔父さんからの等価交換要求には応じず、現状維持。その地型から土地を一番高く買えるのは▲▲様しかいないと思われる。地型の問題は▲▲様側にもあるが、収益性が高いため叔父さんの相続時等までは現状維持が良い。
4	▲▲様	レンタルボックス敷地	34.5年	売却検討	・大通りからは一本奥まった場所にあり、他の土地に比べても収益性が低いため売却の候補地。事業用資産の買換を検討。
5	▲▲様	月極駐車場	40.0年	売却検討	・土地が小さく活用にも制限があり、収益性が低いため売却の候補地。事業用資産の買換を検討。
6	▲▲様	月極駐車場	23.5年	活用検討	・現状駐車場だが、まとまった地籍があるため、建物の建築等別の活用をすることで収益性が高めることができると考えられる。No.4の土地と同様に●●様建築で、▲▲様に相当の地代を払う。

相続税の還付

相続税還付について

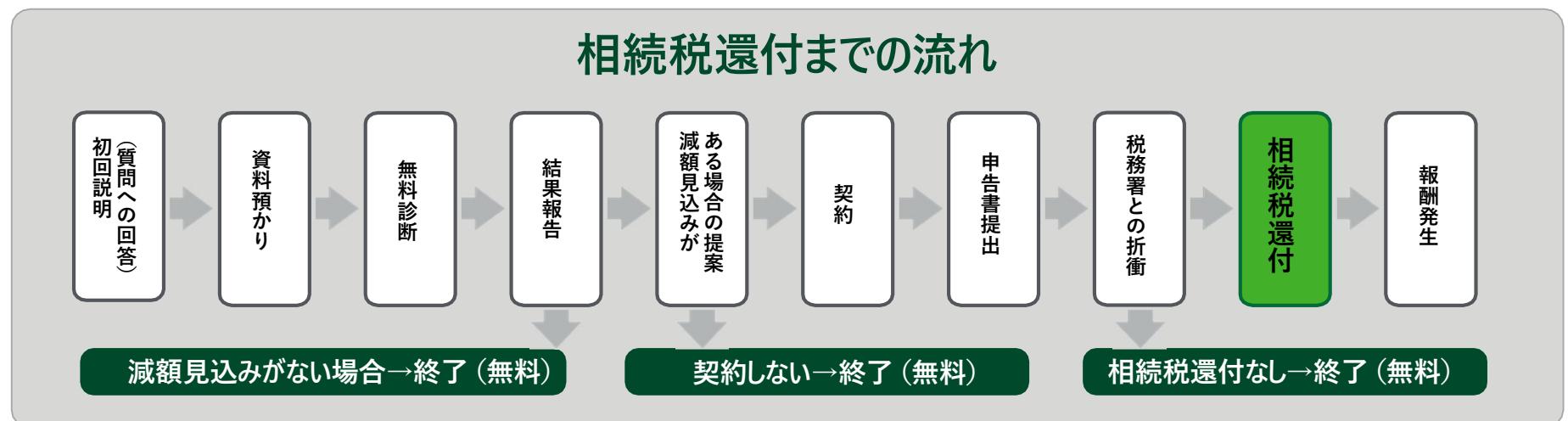
相続税は戻って来る

- 相続税の申告期限は相続開始日から10カ月
- 申告期限から5年以内の場合は税務署は内容変更を認めてくれる

相続税の還付を受ける場合のデメリット

- 特にない
 - 相続税の還付の手続きは、法律※に基づいた納税者の権利のため、税務署は極めて事務的に、かつ公正に手続きを進めてくれる
 - 顧問税理士など、当初申告をした税理士には連絡されることは通常ありません

※国税通則法23条「納税申告書を提出した者は、国税の法定申告期限から5年以内に限り税務署長に対し、その申告に係る課税標準等又は税額等につき更正をすべき旨の請求をすることができる」



【還付実績】

過去還付を行った案件のうち、還付額上位10件の実績は以下の通りです

弊社での還付実績

単位:千円

課税年	地域	主な評価減要因	還付金	減額金額	備考
令和2年	東京都	評価単位・借地権評価・非上場株式	267,089	-485,616	
平成25年	東京都	幼稚園敷地	238,340	-543,230	
平成23年	埼玉県	土地評価	195,180	-394,370	
平成24年	埼玉県	土地評価	127,680	-433,020	
平成27年	埼玉県	土地評価・地中埋設物・事業用資産の修正	122,030	-529,930	
平成30年	大阪府	非上場株式の修正	102,220	-389,440	配偶者軽減により 還付額圧縮
平成27年	埼玉県	土地評価	90,440	-180,890	
平成29年	埼玉県	土地評価	84,420	-168,860	
平成27年	東京都	土地評価	79,280	-150,170	
平成24年	埼玉県	土地評価・地中埋設物	74,140	-278,770	重加算税の還付

- 相続税還付についての相談件数は年間約200件あります
- 約90%の案件が、当初申告から修正なっております
- 実績としては7万円～2億6,000万円と相続財産によって様々です

還付実績

還付最高額：約2.6億円

不動産オーナーの相続税額に多大な影響を及ぼす不動産評価に強み

どういう土地が過大に評価されているか



周囲の宅地と比べて戸建住宅用に個人が取得するには広すぎる土地
(広大地*1)



建築基準法上の道路に接していない土地（無道路地①）



アスファルト敷であっても建築基準法上の道路ではない道路に接している土地（無道路地②）



庭内神祠、幼稚園の敷地などの非課税財産（評価額0円）



評価区分を誤っている土地（同族会社が借地権を所有している一団の土地やアパートの駐車場）



市街の農地や山林を宅地評価している場合や宅地造成費を控除していない場合



線路沿いのすぐ近くにある土地



お墓のすぐ近くにある土地（忌み地）

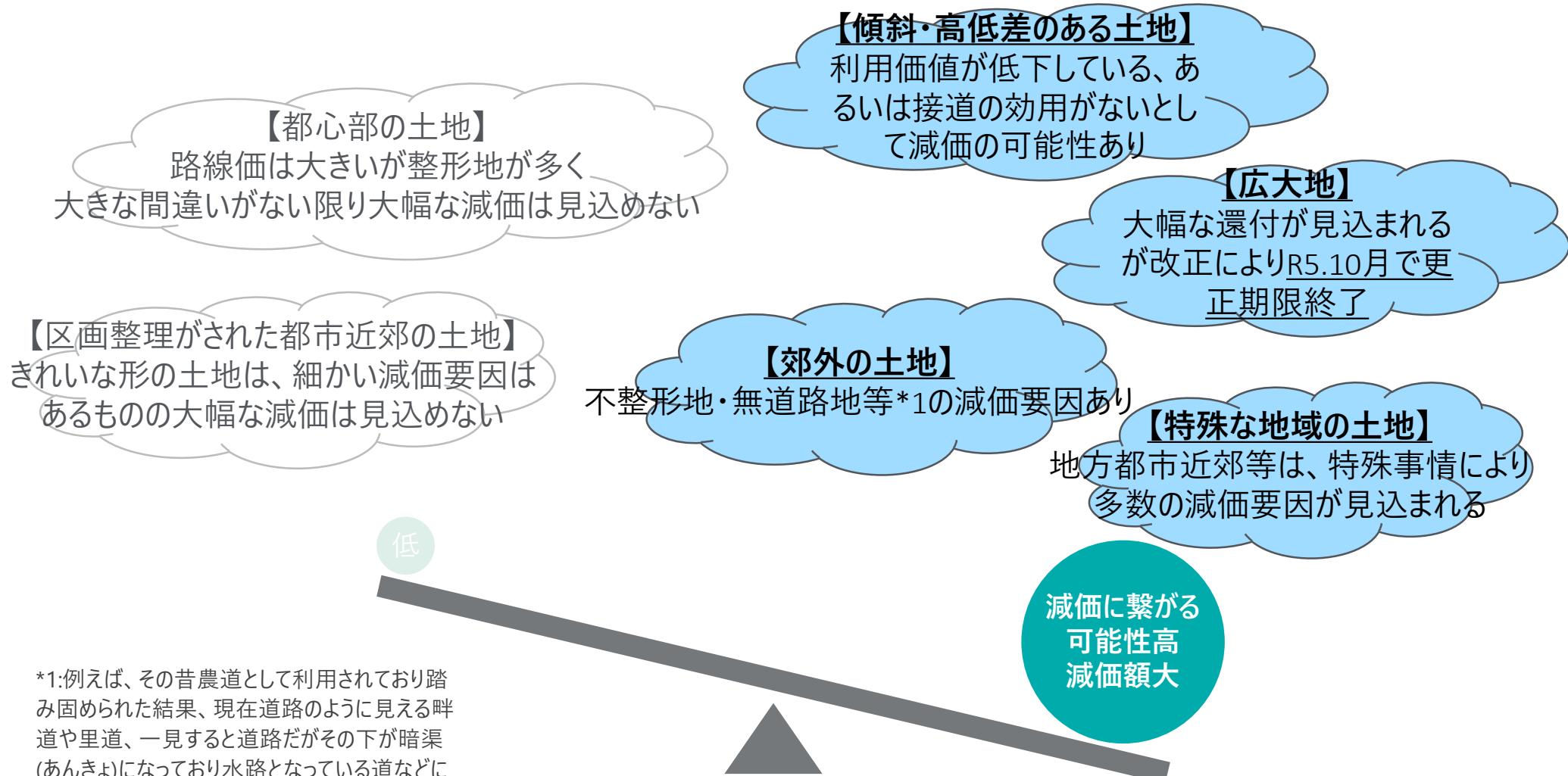


形がいびつな土地（不整形地）

*1:広大地は制度が終了しており、広大地による更正の請求は令和5年10月で終了します。代わりに平成30年1月1日以後相続より地積規模の大きな宅地に制度が移行しております。

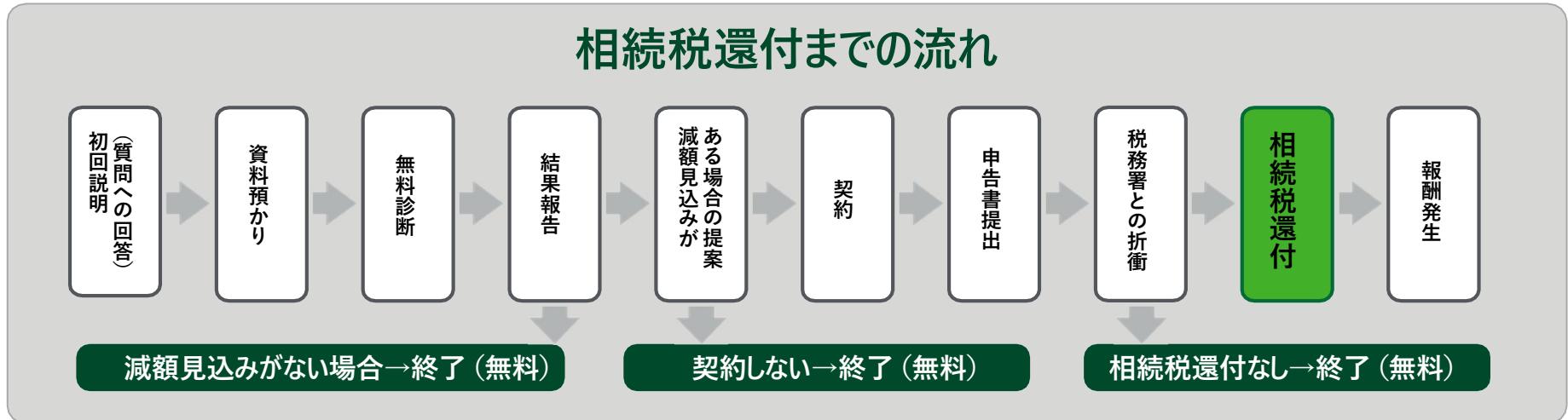
大幅な還付が見込まれる減価要因・ポイントは以下のような土地になります

減価要因の多い土地



*1:例えば、その昔農道として利用されており踏み固められた結果、現在道路のように見える畔道や里道、一見すると道路だがその下が暗渠(あんきよ)になっており水路となっている道などに接している土地があげられます。

相続税還付サービスの流れ



完全成功報酬

- 完全成功報酬型の報酬形態
- 還付がない場合には、経費などを含めて一切の報酬請求は行わない
- 相続税還付後に、還付額の30%（消費税別途）のみのご請求（その他経費の請求はない）
- 税務リスク軽減プランもご用意しています

■ お手続きに必要な書類

- ✓ 相続税申告書控えファイル式
(相続税申告書、財産評価の添付書類)
- ✓ 修正申告等をされている場合は「修正申告書」

■ お手元に上記資料がない場合

- ✓ 税務署での閲覧や写しの取得などの方法がございますので、別途ご相談ください

お問い合わせ

デロイトトーマツ税理士法人 東京事務所

〒100-8362 東京都千代田区丸の内3-2-3 丸の内二重橋ビルディング

Tel : 03-6213-3800 (代)

email : info.idt-gta@tohmatsu.co.jp

会社概要 : www.deloitte.com/jp/tax

税務サービス : www.deloitte.com/jp/tax-services

ファミリーコンサルティング : www.deloitte.com/jp/family-consulting-jp

免責事項

本資料に記載されている内容の著作権はすべてデロイト トウシュ トマツ リミテッド、そのメンバー・ファームまたはこれらの関係法人（デロイト トマツ税理士法人を含むがこれに限らない、以下「デロイトネットワーク」と総称します）に帰属します。著作権法により、デロイトネットワークに無断で転載、複製等をすることはできません。

本資料は、関連税法およびその他の有効な典拠に従い、例示の事例についての現時点における一般的な解釈について述べたものです。デロイトネットワークは、本資料により専門的アドバイスまたはサービスを提供するものではありません。貴社の財務または事業に影響を及ぼす可能性のある一切の決定または行為を行う前に、必ず資格のある専門家のアドバイスを受ける必要があります。また本資料中 **および講演中の発言**における、意見にわたる部分は講演者の私見であり、デロイトネットワークの公式見解ではありません。デロイトネットワークの各法人は、本資料に依拠することにより利用者が被った損失について一切責任を負わないものとします。

また講演・セミナーで説明した、または配布資料に掲載した当法人の講演・セミナー内容や見解を、当法人の事前の承諾なくインターネットに掲載する等の行為もお控えください。講演・セミナーで講師等が説明、または補足をした背景事情や前提を知り得ない第三者が、そのようなインターネット上の掲載に基づき誤った判断をする等の懸念もあるため、発見した場合は必要に応じ、掲載の差し止めを含む必要な措置を取らせていただく場合もあります。

Deloitte. Private

デロイトトーマツ グループは、日本におけるデロイトアシア パシフィック リミテッドおよびデロイトネットワークのメンバーであるデロイトトーマツ合同会社ならびにそのグループ法人（有限責任監査法人トーマツ、デロイトトーマツコンサルティング合同会社、デロイトトーマツ ファイナンシャルアドバイザリー合同会社、デロイトトーマツ税理士法人、DT弁護士法人およびデロイトトーマツ コーポレートソリューション合同会社を含む）の総称です。デロイトトーマツ グループは、日本で最大級のビジネスプロフェッショナルグループのひとつであり、各法人がそれぞれの適用法令に従い、監査・保証業務、リスクアドバイザリー、コンサルティング、ファイナンシャルアドバイザリー、税務、法務等を提供しています。また、国内約30都市以上に1万名を超える専門家を擁し、多国籍企業や主要な日本企業をクライアントとしています。詳細はデロイトトーマツ グループWebサイト（www.deloitte.com/jp）をご覧ください。

Deloitte（デロイト）とは、デロイトトウシュトーマツリミテッド（“DTTL”）、そのグローバルネットワーク組織を構成するメンバーフームおよびそれらの関係法人（総称して“デロイトネットワーク”）のひとつまたは複数を指します。DTTL（または“Deloitte Global”）ならびに各メンバーフームおよび関係法人はそれぞれ法的に独立した別個の組織体であり、第三者に関して相互に義務を課しままたは拘束せることはございません。DTTLおよびDTTLの各メンバーフームならびに関係法人は、自らの行為および不作為についてのみ責任を負い、互いに他のファームまたは関係法人の行為および不作為について責任を負うものではありません。DTTLはクライアントへのサービス提供を行いません。詳細はwww.deloitte.com/jp/aboutをご覧ください。

デロイトアシア パシフィック リミテッドはDTTLのメンバーフームであり、保証有限責任会社です。デロイトアシア パシフィック リミテッドのメンバーおよびそれらの関係法人は、それぞれ法的に独立した別個の組織体であり、アジアパシフィックにおける100を超える都市（オークランド、バンコク、北京、ハノイ、香港、ジャカルタ、クアランプール、マニラ、メルボルン、大阪、ソウル、上海、シンガポール、シドニー、台北、東京を含む）にてサービスを提供しています。

Deloitte（デロイト）は、監査・保証業務、コンサルティング、ファイナンシャルアドバイザリー、リスクアドバイザリー、税務およびこれらに関連するプロフェッショナルサービスの分野で世界最大級の規模を有し、150を超える国・地域にわたるメンバーフームや関係法人のグローバルネットワーク（総称して“デロイトネットワーク”）を通じFortune Global 500®の8割の企業に対してサービスを提供しています。“Making an impact that matters”を自らの使命とするデロイトの約312,000名の専門家については、（www.deloitte.com）をご覧ください。

本資料は皆様への情報提供として一般的な情報を掲載するのみであり、デロイトトウシュトーマツリミテッド（“DTTL”）、そのグローバルネットワーク組織を構成するメンバーフームおよびそれらの関係法人（総称して“デロイト・ネットワーク”）が本資料をもって専門的な助言やサービスを提供するものではありません。皆様の財務または事業に影響を与えるような意思決定または行動をされる前に、適切な専門家にご相談ください。本資料における情報の正確性や完全性に関して、いかなる表明、保証または確約（明示・黙示を問いません）をするものではありません。またDTTL、そのメンバーフーム、関係法人、社員・職員または代理人のいずれも、本資料に依拠した人に関する直接または間接に発生したいかなる損失および損害に対して責任を負いません。DTTLならびに各メンバーフームおよびそれらの関係法人はそれぞれ法的に独立した別個の組織体です。

