

# 事務所便り

平成30年8月号  
平成30年8月20日

鎌田公認会計士事務所  
税理士法人 鎌田総合事務所  
公認会計士 鎌田直善  
税理士 鎌田ふくみ

暑中お見舞い申し上げます、とも、残暑お見舞い申し上げます、ともいわないうちに、夏の気配が消えてゆくような日々です。

今日は涼しくて、事務所の中は長袖率が高くなりました。

## 特例事業承継制度のご紹介

公認会計士 鎌田 直善

平成30年度の税制改正として、「特例事業承継制度」が新設されました。この「特例事業承継制度」は、中小企業の事業承継を円滑に進めるための税制で、具体的には、自社株を後継者に生前贈与などする場合に、特定の条件に当てはまる場合には、贈与税や相続税納税が100%猶予される、というものです。昨年までの「事業承継制度」とは様変わり、納税者にとって<使える>な制度になっている、おすすめの新制度です。本年4月の事務所報でもご紹介していますが、改めて、かいつまんでご紹介します。

相当数の自社株式を、先代社長が保有しており、いずれは、現経営者に株式を譲ることになる、そんなケースを想定してください。このまま先代経営者に相続があれば、相続税が課されます。また相続対策として自社株を後継者に生前贈与すれば、贈与税が課されます。

ところが、この「特例事業承継制度」では、下記の手順を踏むことで、贈与税や相続税納税が100%猶予されることになりました。

- ① 都道府県庁に「特例承継計画」を提出（平成35年3月まで）
- ② 先代経営者が後継者に株式を贈与（平成39年12月まで）
- ③ 都道府県庁に認定申請 → 認定書交付（贈与の翌年1月15日まで）

いつまで猶予されるのかというと、自社株を売却、会社を事業譲渡・被合併・分割しなければ、基本的には後継者の代まで猶予が続きます。ですから、後継者がいて、その後継者の代は事業を続けるというのであれば、この制度は一考の価値があるわけです。

一方で、猶予が続かなくなった場合は、その時点での株式評価額でなく、遡って上記②の時点での評価額で納税義務が復活することになります。したがって、今後、株式評価額の上昇が見込まれる会社はよりメリットがあります。例えば、今後、利益を計上し続けると思込まれる会社、土地・有価証券等の資産の含み益の増加が見込まれる会社です。

なお、会社を譲渡・解散した場合には減免を受けられます。また、「特例事業承継制度」は相続時精算課税と併用することが可能です。

## 賃貸不動産の評価について

スタッフ 安藤 光徳

相続税や贈与税において土地・建物等は時価により評価することとされています。全国の民有地について、土地等の評価額の基準となる路線価及び評価倍率は毎年、公開されており、平成30年分は7月2日に国税庁ホームページで公開されました。

今回は、相続税や贈与税計算におけるアパート等の賃貸不動産の評価について、概要を説明させていただきます。

建物は「貸家」として評価されます。

【貸家の評価額＝固定資産税評価額×（1－借家権割合×賃貸割合）】

借家権割合は建物全体のうち借家人の権利の占める割合のことで、全国共通で30%とされています。例えば、固定資産税評価額が1,000万円、賃貸割合が100%の場合、 $1,000 \text{万円} \times (1 - 30\% \times 100\%)$  で財産評価額は700万円となります。

土地は「貸家建付地」として評価されます。

【貸家建付地の評価額＝自用地評価額×（1－借地権割合×借家権割合×賃貸割合）】

自用地評価額は路線価方式の場合、路線価×地積×奥行価格補正率等で計算され、路線価がない地域の倍率方式の場合は、固定資産税評価額×評価倍率で計算されます。

借地権割合は土地全体のうち借地権の評価の占める割合のことで、路線価と同様に国税庁が毎年、公表しています。

例えば、自用地評価額が2,000万円、借地権割合が50%、賃貸割合が100%の場合、 $2,000 \text{万円} \times (1 - 50\% \times 30\% \times 100\%)$  で財産評価額は1,700万円となります。

また、相続・遺贈により取得した財産のうち、一定の要件を満たした場合、貸付事業用の宅地等は「小規模宅地等の特例」により、評価額を200㎡部分まで50%減額することができます。

この小規模宅地等の特例ですが、30年度税制改正で貸付事業用宅地等につき、適用要件の見直しがされています。相続開始前3年以内に貸付事業を開始した宅地等（相続開始前3年を超えて事業的規模で貸付事業を行っている者は除く）は、小規模宅地等の特例を受けることができなくなりました。この改正は平成30年4月1日以後について適用されます。

詳しくはスタッフにご相談ください。

## 営業時間のお知らせ

土・日・祝日が定休日です。職員の勤務時間は6月～11月の間は、17時までです。よろしく願いいたします。

バックナンバーは、<http://www.kamada-cpa.jp/>でご覧いただけます。