

いつもお世話になっております。

蒸し暑い日が続いていますね。

まだまだ暑さが厳しいので、くれぐれもご自愛下さい。

それでは、今月の事務所だよりをお届けします。



名寄帳から始まる土地の調査

相続の際、固定資産税課税明細書に記載の土地・建物が相続財産だと思っていたら、あとで思わぬ土地が出てきて戸惑うことがあります。

◆名寄帳で所有土地を確認

固定資産税課税明細書に記載がない土地は、固定資産税がかからない非課税の土地です。多くは私道や公衆用道路です。

非課税の土地の調査は、市区町村の資産税課などの窓口で名寄帳（固定資産課税台帳の土地・建物を所有者ごとに表示したもの）を取得することにより、相続のあった年の1月1日時点で登記されている被相続人名義の土地を確認することができます。

ただし、その年、1月1日より後に取得した土地は表示されません。また、他の市区町村にある土地も表示されません。もし、被相続人の居宅や貸金庫に覚えのない売買契約書や登記済証があれば、その地番を手掛かりに現在の登記名義人が誰かを確認することで相続財産となるかが判明します。既に譲渡済みの場合もあります。

◆利用価値のない土地の処分

非課税の宅地は、被相続人の所有する建物への通路として利用しているような場合を除き、財産上の価値はほとんど見込めず、相続では望まれない財産となることが多いと思われます。

そのような土地も相続人の誰かが引き継がなければなりません。しかし、相続人が共有で相続することは将来の処分を更に困難にしてしまうので、お勧めできません。そのような場合は隣地の地権者に買い取ってもらうか、隣地の地権者の所有土地と共同で売却するなどの方法を検討することになるものと思われます。

◆土地区画整理事業で道路に提供される場合

土地区画整理事業が施行中の地区において、公衆用道路として使用されている私道が換地処分後、市区町村に道路用地として譲渡される予定の場合、相続開始時は事業完了前のため、登記簿上、被相続人名義の土地のままとなっていることがあります。

このような土地には換地が定められず、換地不交付申出により、市区町村から交付される清算金は譲渡所得の対象となります。この場合、優良住宅地の造成等のために国等に土地等を譲渡する場合の長期譲渡所得の課税の特例が適用され、2,000万円以下の長期譲渡所得金額についての税率は、所得税10%、住民税4%（通常は所得税15%、住民税5%）に軽減されます。

令和7年度基礎控除の見直し 特殊な事例の取扱い

◆令和7年12月から適用される

令和7年度税制改正により、所得税の基礎控除・給与所得控除に関する見直しと、特定親族特別控除の創設が行われました。

この改正については「令和7年12月1日からの改正」として取り扱われるため、11月までの源泉徴収税額が変動することがなく、年末調整で対応することになります。ただ、このスケジュールで改正が進行すると扱いに困るケースが出てきます。そんな特殊な事例の取扱いについても、国税庁のQ&Aで対応方法が説明されています。今回は基礎控除に絞ってご紹介いたします。

◆準確定申告時の取扱い

準確定申告は、死亡や出国し非居住者となる場合などに行う年の途中で提出をする確定申告手続きです。今回の改正が令和7年12月1日から施行されるため、11月30日以前の準確定申告については基礎控除の額は改正前の金額となります。

ただ、改正が適用された基礎控除が受けられないわけではありません。令和7年12月1日から令和12年12月2日までに更正の請求を行うと、改正後の基礎控除の見直し等の適用を受けることができます。

◆e-Taxの取扱い

準確定申告書を令和7年12月1日以後、年内に提出する場合には令和7年の間は令和6年分の確定申告書の様式を使用することになります。e-Taxソフトを利用する場合も改正適用とはなるものの、48万円までしか入力できません。

この場合は基礎控除の欄には金額を入力せず、雑損控除の欄に改正後の基礎控除額を入力するようにとのことです。また、申告書等送信票（兼送付書）の特記事項欄に「基礎控除額●●●円」（雑損控除もある場合は併せて雑損控除額も記載）と入力します。

◆非居住者の基礎控除額

海外居住であるが国内の不動産貸付による所得がある等で日本の所得税が発生する場合は、今回の基礎控除の改正の「加算部分」については居住者のみ適用されることとなっているため、令和7年中を通じて非居住者となる方の基礎控除については合計所得金額2,350万円以下の場合で58万円という金額のみ適用となります。

～人生の役に立たない雑学 vol.148～

