

ミス実例集 令和元年 Ver.



～資産税編～



KACHIEL

～はじめに～

大反響をいただき、第二弾となる本商材ですが、そのタイトルの通り、税理士・会計事務所から実際にあったミス事例（事前に防ぐことができたミスも含む）を集め、それらに対して解説等を加えたものです。

全国には約 30,000 超の税理士事務所が存在すると言われてはいますが、同業者のミス事例をあえて公開・共有することにより、以後のミスを防ぐという、価値あるものと自負しております。

ミス事例を集めるにあたり、ある税理士からいただいたコメント（一部）を載せておきましょう。

~~~~~  
当事務所は失敗を資産と見做して開業以来の失敗を掲示板（いまはクラウド）に溜め込んでおります。その一部をご紹介します…。未熟なスタッフと多忙な所長、というよくあるパターンの組み合わせで発生した事例ばかりです。しっかりした事務所から見ると「ええ～！」というようなものばかりで恥ずかしい限りです。訴訟寸前までなった大クレームもあり、それを教訓にしてこの業種は拡販より社内体制が重要だと悟りました。

~~~~~  
これは、税理士・会計事務所のみならずの話ですが、一般的に「クレームは資産」と言われます。しかし、現実的に考えると、それらミスの内容・クレームを取り上げ、所内検討・共有することは、非常に勇気のいることだと思います。

ましてや、本商材はいただいた税理士名を非公開にしているとはいえ、同業者に恥さらしをしていると考える方もいらっしゃるでしょう。

しかし・・・です。

税理士・会計事務所が価値を提供している相手は、税務・会計がわからない一般納税者であり、その顧問先の本音は、「税務のプロである税理士に報酬を払っているのにミスされるのは意味がわからない」ということでしょう。

いただいた事例を編集しながら、執筆者自身が非常に勉強になったというのもまた事実です。

ぜひ、1人でも多く税理士・会計事務所職員の方々にお読みいただき、実務に生かしていただければ、これほどの幸せはありません。

なお、本商材に関するご質問は受け付けておりませんのでご留意ください。

株式会社 KACHIEL 久保憂希也

目次

ミス事例 1 「固定資産税の免除の受け漏れ」	3
ミス事例 2 「住宅ローンと資金贈与の併用」	6
ミス事例 3 「相続税の土地の評価」	8
ミス事例 4 「遺品整理費用の見落とし」	10
ミス事例 5 「相続税第 1 表の付表 1 添付漏れ」	12
ミス事例 6 「農地法 5 条申請による農地贈与」	15
ミス事例 7 「控除しきれない相続税の障害者控除 扶養義務者適用漏れ」	17
ミス事例 8 「償却資産税 30 万円未満の少額減価償却資産の申告を失念した事例」	20
ミス事例 9 「相続税申告における贈与財産の加算漏れ」	23
ミス事例 1 0 「相続開始前 3 年以内の贈与加算漏れ」	25
ミス事例 1 1 「未支給年金の扱い」	27
ミス事例 1 2 「贈与税のお尋ね対応に苦戦した事例」	30
ミス事例 1 3 「障害者控除の控除不足」	32
ミス事例 1 4 「新築した建物に係る償却資産税申告に資産の申告漏れがあるとされた事例」	34
ミス事例 1 5 「相続人の漢字の誤り」	36
ミス事例 1 6 「相続人の人数カウントミス」	39
ミス事例 1 7 「包括遺贈で不動産登記が発生する場合の確定申告納税義務者」	42
ミス事例 1 8 「墓地購入資金の未払い債務否認」	44

ミス事例 1「固定資産税の免除の受け漏れ」

【ミスの前提事実】

協同組合（商店街振興組合）が公衆用道路上に設置した街路灯設備を第一種、構築物として償却資産税の申告していた。協同組合（商店街振興組合）が公衆用道路上に所有設置した街路灯設備につき、固定資産税の免除対象にもかかわらず、申請を失念した。

【ミスした内容】

地方税法第 367 条の規定に基づき、各市町村の条例に規定する一定の要件を備えた償却資産は、固定資産税の全部又は一部が免除されます。ただし、この免除規定は所有されている方の申請があった場合に限り適用が受けられるため、要件を備えている資産か否かの検討を失念し、「固定資産税減免申請書」の提出を失念していた。

【解説】

固定資産税の減免については、地方税法第 367 条に規定されていますが、地方税法での規定は抽象的な要件の大枠を示したものにすぎず、具体的な要件は各市町村の条例で定めることを予定しています。市町村では、概ね次の 4 つの形態により定めるのが一般的です。

- ①生活保護に困り生活のため公私の扶助を受ける者の固定資産
- ②公益のために直接専用する固定資産（有料で使用するものを除く）
- ③天災その他特別の事情がある場合において減免を必要と認める者の固定資産
- ④その他特別の事情がある者の固定資産

地方税法第 367 条（固定資産税の減免）

第三百六十七条

市町村長は、天災その他特別の事情がある場合において固定資産税の減免を必要とすると認める者、貧困に困り生活のため公私の扶助を受ける者その他特別の事情がある者に限り、当該市町村の条例の定めるところにより、固定資産税を減免することができる。

以下条例の一例として、東京都と横浜市を記載します。

東京都都税条例第 134 条（固定資産税の減免）

次の各号のいずれかに該当する固定資産であつて、知事において必要があると認めるものに対

する固定資産税の納税者に対しては、当該固定資産税を減免する。

- 一 生活保護法により生活扶助を受ける者の納付すべき固定資産税に係る固定資産
 - 二 公益のために直接専用する固定資産(固定資産の所有者に課する固定資産税にあつては、当該所有者が有料で使用させるものを除く。)
 - 三 災害等により、滅失し、又は甚大な損害を受けた固定資産で規則で定めるもの
 - 四 前各号に掲げるものの外、規則で定める固定資産
- 2 前項の規定は、当該年度分の税額のうち、次項の申請があつた後初めて到来する納期限に係る分からこれを適用する。ただし、知事が別に定める場合においては、この限りでない。
- 3 前二項の規定によつて固定資産税の減免を受けようとする者は、次に掲げる事項を記載した申請書にその事由を証明すべき書類を添付して、これを知事に提出しなければならない。
- 一 住所及び氏名又は名称
 - 二 土地にあつてはその所在、地番、地目、地積及び価格
 - 三 家屋にあつてはその所在、家屋番号、種類、構造、床面積及び価格
 - 四 償却資産にあつてはその所在、種類、数量及び価格
 - 五 減免を受けようとする事由
 - 六 前各号に掲げるものの外、知事において必要があると認める事項
- 4 第一項及び第二項の規定によつて固定資産税の減免を受けた者は、その事由がやんだときは、直ちにその旨を知事に申告しなければならない。
- (昭二九条例四二・平一八条例二七・平二一条例一九・一部改正)

この条例に基づき、東京都の固定資産税(償却資産税)申告の手引きには、以下記載があります。

「固定資産税の減免が適用される償却資産」

地方税法第 367 条の規定に基づき、東京都都税条例第 134 条第 1 項、同条例施行規則第 31 条に規定する一定の要件を備えた償却資産は、所有されている方の申請があつた場合に限り、固定資産税の全部又は一部が免除されます(申請時期により、免除される税額が変わる場合があります。)

該当する償却資産を所有されている方は、「固定資産税減免申請書」をご請求の上、必要事項を記入し、減免内容に係る資料とともにご提出ください。

横浜市市税条例第 62 条(固定資産税の減免)

市長は、次の各号の一に該当する固定資産に対し、特に必要があると認めた場合は、その固定資産税を減免することができる。

- (1) 災害若しくは天候不順のため、収穫が著しく減じた田畑
- (2) 生活保護法の規定により、生活扶助を受ける者の納付すべき固定資産税にかかる土地又は家屋

(3) 公益上その他の事由により特に減免を必要とする固定資産

2 前項の規定により固定資産税の減免を受けようとする者は、申請書にその事由を証する書類を添え、納期内に市長に申請しなければならない。

この条例に基づく横浜市の固定資産税（償却資産税）申告の手引きには、東京都のような記載はありません。ただし、横浜市のホームページには、以下のような記載があります。

災害にあったときや、生活扶助を受けているときなど、市税を納めるにあたって困難な事情があるときは、その状況に応じて固定資産税・都市計画税の減免を受けられる場合があります。

「減額の対象」

1. 災害若しくは天候不順のため、収穫が著しく減じた田畑
2. 生活保護法の規定により、生活扶助を受ける者の納付すべき固定資産税・都市計画税にかかる土地・家屋
3. 公益上その他の事由により特に減免を必要とする固定資産
(例：災害によって損害を受けた固定資産)

減免を受けるに当たっては、資産が所在する区役所税務課土地・家屋担当に減免申請書を提出していただく必要があります。

例えば、商店街のアーケードや街路灯、キャラクター像などに対する固定資産税（償却資産税）を、その所有者が負担をせずに済んでいる場合は、これらの課税免除又は減免によるものであることが多いのです。

東京都や横浜市の条例を確認しても分かるように、地方税法同様に抽象的な要件が定められている場合がほとんどで、具体的な基準は規則や要綱に委託しているのが実態です。各市町村により微妙に要件が異なるため、適用にあたっては、個々の納税者の実情を調査し、条例と照らし合わせて確認することが必要となります。

ミス事例 2「住宅ローンと資金贈与の併用」

【ミスの前提事実】

住宅ローン控除・住宅取得資金贈与を併用適用していた。

【ミスした内容】

住宅ローン控除・住宅取得資金贈与については、併用できないにも関わらず贈与額も含めた満額で住宅ローン控除の計算をしていた。

【解説】

住宅ローン控除（住宅借入金等特別控除：措法 41）の適用にあたっては、住宅取得等資金贈与（措法 70 の 2）の併用はできない（措令 26⑤）。

また、住宅ローン控除を受ける金額の計算基礎となる「住宅借入金等の金額の合計額」は、次の金額のうちいずれか低い金額となります。

1. 住宅の取得等に係る借入金の金額
2. 「住宅の取得等に係る対価の額」から住宅取得等資金贈与額を控除した金額

例：住宅ローン控除の対象となる限度額

- (1) 家屋の取得対価の額：3,000 万円
- (2) 銀行からの住宅ローン：2,500 万円
- (3) 住宅取得等資金贈与：1,000 万円

(1) 3,000 万円 - (3) 1,000 万円 = 2,000 万円 < (2) 2,500 万円
∴ 2,000 万円 (いずれか低い金額)

租税特別措置法施行令第 26 条第 5 項（下線、太字は筆者加工）

5 法第四十一条第一項の個人の住宅借入金等（同項に規定する住宅借入金等をいう。以下この条及び第二十六条の三において同じ。）の金額の合計額が、同項に規定する住宅の取得等（当該住宅借入金等に当該住宅の取得等とともにする当該住宅の取得等に係る家屋の敷地の用に供される土地等の取得に係る住宅借入金等が含まれる場合には、当該土地等の取得を含む。以下この項において同じ。）に係る対価の額又は費用の額（**当該住宅の取得等に関し**、補助金等（国又は地方公共団体から交付される補助金又は給付金その他これらに準ずるものをいう。以下この項及び第二十三項において同じ。）の交付を受ける場合又は**住宅取得等資金（法第七十条の二第二項第五号又は法第七十条の三第三項第五号に規定する住宅取得等資金をいう。以下この項及び第二十三項にお**

いて同じ。)の贈与を受けた場合には、当該住宅の取得等に係る対価の額又は費用の額から当該補助金等の額又は当該住宅取得等資金の額(法第七十条の二第一項の規定又は相続税法第二十一条の十二第一項の規定の適用を受けた部分の金額に限る。第二十三項において同じ。)を控除した金額。以下この項において同じ。)を超える場合における法第四十一条第一項の規定の適用については、当該住宅借入金等の金額の合計額は、当該対価の額又は費用の額に達するまでの金額とする。

国税庁公表の「平成30年分 住宅借入金等特別控除チェック表」においても、P5添付書類(1)家屋に関するものの3行目に、「住宅取得等資金の贈与の特例の適用を受けた額を明らかにする書類(贈与税の申告書の写しなど)」に関するチェック項目がありますので、チェック項目を改めて詳細に検討することでミス防止が可能になります。

<https://www.nta.go.jp/about/organization/nagoya/topics/tokushu/pdf/kojo01.pdf>

【参考】

国税庁ホームページ

／質疑応答事例／住宅取得等資金の贈与と住宅借入金等特別控除との関係

<https://www.nta.go.jp/law/shitsugi/sozoku/17/08.htm>

国税庁が会計検査院より平成30年6月に指摘を受け、平成30年12月ホームページ上で以下を公表しました(本事案は【ケース1】に該当します)。

(特定増改築等)住宅借入金等特別控除等の適用誤りに関するお知らせ

<https://www.nta.go.jp/information/release/kokuzeicho/2018/oshirase/index.htm>

ミス事例 3「相続税の土地の評価」

【ミスの前提事実】

土地評価における地積の選択

【ミスした内容】

相続税の土地の評価における地積の採用方法に「実測」があるのに、「固定資産税課税明細における地積」計算し、調査で指摘を受けた。

【解説】

まず、「固定資産税課税明細における地積」とは登記簿謄本における登記地積と同じ地積となります。土地に対する固定資産税は土地課税台帳を基に計算されますが、土地課税台帳は不動産登記における登記情報をそのまま採用しています（地方税法 380①）。

国税庁質疑応答事例（「実際の地積」によることの意義）における回答要旨は以下のとおりです。

土地の地積を「実際の地積」によることとしているのは、台帳地積と実際地積とが異なるものについて、実際地積によることとする基本的な考え方を打ち出したものです。

したがって、全ての土地について、実測を要求しているわけではありません。

実務上の取扱いとしては、特に縄延の多い山林等について、立木に関する実地調査の実施、航空写真による地積の測定、その地域における平均的な縄延割合の適用等の方法によって、実際地積を把握することとし、それらの方法によってもその把握ができないもので、台帳地積によることが他の土地との評価の均衡を著しく失すると認められるものについては、実測を行うこととなります。

つまり、全ての土地につき、実測を要求している訳ではなく、明らかに縄伸（登記地積 < 実測地積）となっている土地についてのみ対応することとなります。

例えば、公図を取得し、下に「分類」がありますが、ここに「地図（法第 14 条第 1 項）」と記載があれば、登記地積は正しい地積といえます（ここでいう「法」とは「不動産登記法」を指します）。しかしながら、「地図に準ずる図面」と記載があれば、公図の精度は落ちますので、地積を疑う余地があります。

また、相続後に納税資金確保のために土地売買を行う場合には、必ず確定測量をすることとなりますので、実測が把握できます。この場合の相続税申告において採用する地積は確定測量に基づく実測値によるべきといえます。

【参考】

国税庁ホームページ

／質疑応答事例／「実際の地積」によることの意義

<https://www.nta.go.jp/law/shitsugi/hyoka/01/05.htm>