

税理士に知って おいてもらいたい 税務争訟とAI



三木義一

源泉徴収 (1)

朝日新聞 > 記事

独自

証券会社の源泉徴収、税金計算「過大」と判決 「氷山の一角」指摘も

中野浩至 2025年10月24日 6時00分



岩井コスモ証券が出していた「配当貴族銘柄」を紹介するパンフレット=2025年10月3日午後5時38分、東京都中央区、中野浩至撮影

証券会社が数十年以上にわたり顧客から徴収してきた税金の計算方法は正しいのか。この点が争点になった民事裁判で、裁判所は「誤り」と判断し、原告である1人の顧客から過大に徴収した分を返還するよう命じた。被告の岩井コスモ証券（大阪市）は他の顧客からも同じ方法で徴収しており、取材に対して「今後の対応方針について慎重に検討を重ねる」とコメントしている。

識者はこうした誤徴収が発覚するのは珍しく、「氷山の一角」である可能性を指摘する。

コスモ社は全国に約30店舗を展開する創業100年超の老舗。株の売買の仲介などのほか、顧客が株取引で配当を得れば所得税の源泉徴収を行う。

裁判で問題となったのは、米通信大手AT&Tの株取引が絡むコスモ社の税務処理。AT&T株は長期間にわたって配当を増やしてきた「配当貴族銘柄」として売り出され、原告もコスモ社の口座で保有していた。

1万5300円求めて提訴

7月の東京地裁判決によると、AT&Tは2022年4月ごろ、事業の一部を切り離す会社分割を実施。これに伴って新設された会社の株が、コスモ社を通じて株主である原告に交付された。

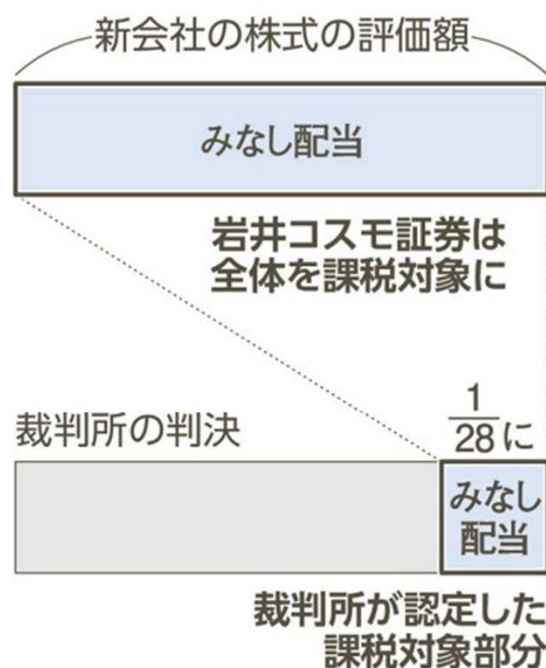
この取引は株の配当には当たらないものの、税法上は「利益の分配」とみなされて課税対象となる。この「みなし配当」と呼ばれるルールにもとづき、コスモ社はこの取引に伴う税額を算出。原告に交付された新会社の全株の評価額（約7万8千円）に税率約20%を乗じた約1万5900円を所得税分などとして原告から源泉徴収した。

証券会社「税務当局から指摘されたことはない」

だが原告は徴収額に誤りがあると反発。本来の算出方法にもとづけば税額は28分の1以下の565円だとして、差額の約1万5300円の返還を求めた。しかし、コスモ社が応じなかったために裁判を起こした。

裁判でコスモ社は、外国株が絡むみなし配当の源泉徴収については必要な情報が十分に得られないことから、「証券業界でも統一した結論が得られていない」と指摘。数十年にわたって全額をみなし配当の課税対象として取り扱ってきたが、税務当局から「違法を指摘されたことはない」として税額の算出方法に問題はないと主張した。

「みなし配当」の 源泉徴収をめぐる 判決の認定のイメージ



「みなし配当」の源泉徴収をめぐる判決の認定のイメージ

しかし判決はコスモ社の主張を退け、新会社の全株の評価額を課税対象のみなし配当とすることは「法的根拠を欠く」としつつ、「適法な源泉徴収であったとは認められない」との判断を示した。その上で原告が算出した税額565円が正当だとして、原告の請求を認めて約1万5300円を返すよう命じた。原告、被告ともに控訴せず、判決は確定した。

「誤り気づくことは難しい」

コスモ社は判決について「(裁判所から)適切な計算方法が示されておらず、どのような取り扱いが適切か確認する」と取材に回答。みなし配当が生じた場合、これまで数十年にわたって同様な計算方法で源泉徴収をしてきたことについては「重大な問題はなかったと認識している」としつつ、「司法判断を真摯(しんし)に受け止め、そのほかの顧客への対応と今後の対応方針について慎重に検討を重ねる」とした。

株式の税務処理に詳しい山田典正税理士は「証券会社が行う源泉徴収の算出方法は必ずしも明らかにされず、必要な情報が不足するケースもあると思われるが、誤りがあったとしても気づくことは難しい。今回のように過大な徴収が発覚することは珍しいが、氷山の一角の可能性もある。そもそも数十年にもわたって誰も気が付くことができていなかったような複雑な税制の仕組み自体にも課題を感じる」と指摘する。

証券会社のみなし配当源泉徴収は違法です！

(2) 2025年9月12日判決

CFC対策税制 リヒテンシュタイン事例

(3) 必要経費 国税は最高裁に従わないのか？

「保育料を所得税の“必要経費”として認めて」
弁護士らが国を訴え...“働く親”へ課税制度の
「問題点」とは

裁判 # 所得税 # 税金 # 行政訴訟



弁護士JP編集部

2025年02月26日 16:16



会見する原告・倉持尚氏（左から2人目）と代理人弁護士ら（25日 東京都千代田区／弁護士JPニュース編集部）

(4) 個人事業税と保険外交員

事業の区分	事業の種類				税率
第1種事業 (37業種)	物品販売業	保険業	金銭貸付業	物品貸付業	5%
	不動産貸付業	製造業	電気供給業	土石採取業	
	電気通信事業	運送業	運送取扱業	船舶定係場業	
	倉庫業	駐車場業	請負業	印刷業	
	出版業	写真業	席貸業	旅館業	
	料理店業	飲食店業	周旋業	代理業	
	仲立業	問屋業	両替業	公衆浴場業 (第三種事業以外のもの)	
	演劇興行業	遊技場業	遊覧所業	商品取引業	
	不動産売買業	広告業	興信所業	案内業	
	冠婚葬祭業				
第2種事業 (3業種)	畜産業	水産業	薪炭製造業		4%
第3種事業 (30業種)	医業	歯科医業	薬剤師業	獣医業	5%
	弁護士業	司法書士業	行政書士業	公証人業	
	弁理士業	税理士業	公認会計士業	計理士業	
	社会保険労務士業	コンサルタント業	設計監督者業	不動産鑑定業	
	デザイン業	諸芸師匠業	理容業	美容業	
	クリーニング業	公衆浴場業(銭湯)	歯科衛生士業	歯科技工士業	
	測量士業	土地家屋調査士業	海事代理士業	印刷製版業	
	あんま・マッサージまたは指圧・はり・きゅう・柔道整復その他の医業に類する事業				3%
	装蹄師業				

従来、事務所や事業所を設けて保険代理店を営む個人は、第一種事業の「代理業」として個人事業税の課税対象とされてきた一方、生命保険会社の営業職員である保険外交員の行う事業は法定業種には含まれないとの運用がなされてきた。ところが、東京都は平成29年度分から、保険外交員の行う事業も「代理業」に該当するとして個人事業税を課税するようになった。

商法27条

代理商（商人のためにその平常の営業の部類に属する取引の代理又は媒介をする者で、その商人の使用人でないものをいう）

争点 令和7年3月4日 東京地裁判決

使用人か

自分たちは代理権をもっていない

タインズ未収録

代理業か

原告らの事

業所得の金額は、原告らが本件生命保険会社から得た収入金額から、接待交際費、給料賃金、外注工賃、事務所の賃料、業務用の車両の減価償却費等の経費の額を控除及び青色事業専従者控除の全部又は一部を適用して計算されており、その収入金額及び経費の額が、多い者でそれぞれ1億円を超えていることなどから、本件各業務はまさしく原告らにおいて自己の計算と危険において独立して反復継続的に営まれる業務であるとの判断を示した。そして、上記のような業務の実態に鑑みれば、原告らと本件生命保険会社との間の契約は、主として準委任契約としての性質を有するものと解されるのであるから、その契約の名称が「営業社員雇用契約」又は「営業社員再雇用契約」であるとしても、本件各業務について、原告らが本件生命保険会社の使用人として行う業務と認めることは困難であるとした。

10月2日 東京高裁判決

[保険外交員に事業税](#)（動画）

ステップ1：業務範囲の画定

商法を用い、「代理業」には契約の「媒介」も含まれると判断。

ステップ2：事業性の認定

所得税の判例を引用し、「自己の計算と危険」で働く独立事業者と認定。

(5) 遺族年金受給権・内外の差??



相続税法 （相続又は遺贈により取得したものとみなす場合）

第三条 次の各号のいずれかに該当する場合には、当該各号に掲げる者が、当該各号に掲げる財産を相続又は遺贈により取得したものとみなす。

六 被相続人の死亡により相続人その他の者が定期金（これに係る一時金を含む。）に関する権利で契約に基づくもの以外のもの（恩給法（大正十二年法律第四十八号）の規定による扶助料に関する権利を除く。）を取得した場合には、当該定期金に関する権利を取得した者について、当該定期金に関する権利（第二号に掲げる給与に該当するものを除く。）

2 前項第一号又は第三号から第五号までの規定の適用については、被相続人の被相続人が負担した保険料又は掛金は、被相続人が負担した保険料又は掛金とみなす。ただし、同項第三号又は第四号の規定により当該各号に掲げる者が当該被相続人の被相続人から当該各号に掲げる財産を相続又は遺贈により取得したものとみなされた場合には、当該被相続人の被相続人が負担した保険料又は掛金については、この限りでない。

3 第一項第三号又は第四号の規定の適用については、被相続人の遺言により払い込まれた保険料又は掛金は、被相続人が負担した保険料又は掛金とみなす



(定期金に関する権利の評価)

第二十四条 定期金給付契約で当該契約に関する権利を取得した時において定期金給付事由が発生しているものに関する権利の価額は、次の各号に掲げる定期金又は一時金の区分に応じ、当該各号に定める金額による。

三 終身定期金 次に掲げる金額のうちいずれか多い金額

イ 当該契約に関する権利を取得した時において当該契約を解約するとしたならば支払われるべき解約返戻金の金額

ロ 定期金に代えて一時金の給付を受けることができる場合には、当該契約に関する権利を取得した時において当該一時金の給付を受けるとしたならば給付されるべき当該一時金の金額

ハ 当該契約に関する権利を取得した時におけるその目的とされた者に係る余命年数として政令で定めるものに応じ、当該契約に基づき給付を受けるべき金額の一年当たりの平均額に、当該契約に係る予定利率による複利年金現価率を乗じて得た金額

5 前各項の規定は、第三条第一項第六号に規定する定期金に関する権利で契約に基づくものの以外のものの価額の評価について準用する。

〔契約に基づかない定期金に関する権利関係〕

（契約に基づかない定期金に関する権利）

3-46 法第3条第1項第6号に規定する「定期金に関する権利で契約に基づくもの以外のもの」には、3-29の定めに該当する退職年金の継続受取人が取得する当該年金の受給に関する権利のほか、船員保険法の規定による遺族年金、厚生年金保険法（昭和29年法律第115号）の規定による遺族年金等があるのであるが、これらの法律による遺族年金等については、それぞれそれらの法律に非課税規定が設けられているので、相続税は課税されないことに留意する。（昭50直資2-257、昭57直資2-177、平元直資2-207、平27課資2-9改正）

厚生年金保険法
（受給権の保護及び公課の禁止）

第四十一条 保険給付を受ける権利は、譲り渡し、担保に供し、又は差し押えることができない。ただし、老齢厚生年金を受ける権利を国税滞納処分（その例による処分を含む。）により差し押える場合は、この限りでない。

2 租税その他の公課は、保険給付として支給を受けた金銭を標準として、課することができない。ただし、老齢厚生年金については、この限りでない。

本音の
コラム



先週の土曜日にある御婦人が亡くなった。彼女は、この税金全く納得できないと言って訴訟を依頼してきた方だった。

確かに、めちゃくちゃにおかしいのだ。2020年末に御主人が亡くなり、きちんと申告していたが、税務署から、ご主人が亡くなったことによりアメリカの社会保障局から受けている「遺族年金」がみなし相続財産だといわれたというのだ。

アメリカでの勤務を余儀なくされたために、アメリカでも保険料を払い、帰国後年金を受け取っていた御主人。その人が亡くなったために、遺族年金が支給されることになるが、これが相続財

みき よしかず
三木 義一

もはや税ではない！

産だ、というのである。しかも、女性の平均余命からすれば、あなたはあと24年も生きられるはずなので、1年間にもらえるであろう金額を24倍した約3600万円も相続財産とみなし、これに課税したというのだ。

いつまで生きられるかわからないし、実際にもらってもいない金額に課税されるのはおかしい、そもそも日本の遺族年金は課税されていないのに、企業のために外国で働いてきた者をなぜ差別するの、というのが彼女の怒りだった。その人が5年後に死亡。19年分も余分に取っていった税務署が返すことはない。

こんな実務を放置している江島国税庁長官、あなたに人間としての良心や、プロとしての良識や誇りはないのでか？

(青学大名誉教授)

(6－1) 固定資産税の戦い方と課題

放置されていた建物編

令和5年10月4日 札幌地裁判決 Z999－8499

令和6年4月19日 札幌高裁判決 Z999－8520

最高裁令和6年10月1日・その後



長期間放置され、公売された建物の固定資産税評価額

ある自治体が土地・建物を8500万円で公売

落札価額 **8 9 0 0 万円**

建物の見積価額 **2 7 0 0 万円**



ところが固定資産税の評価額は **3億3000万円**

(6－1) “ 判決後

(6－2) 土地評価・別荘地

安曇野市の実例（口頭で）



(6-3) 固定資産税

4 市町村は、森林組合法、農業保険法、消費生活協同組合法、水産業協同組合法、漁業災害補償法（昭和39年法律第158号）、輸出入取引法（昭和27年法律第299号）、中小企業等協同組合法（昭和24年法律第181号）、中小企業団体の組織に関する法律（昭和32年法律第185号）、酒税の保全及び酒類業組合等に関する法律（昭和28年法律第7号）、商店街振興組合法（昭和37年法律第141号）及び生活衛生関係営業の運営の適正化及び振興に関する法律（昭和32年法律第164号）による組合（信用協同組合及び企業組合を除き、生活衛生同業小組合を含む。）、連合会（信用協同組合連合会（中小企業等協同組合法第9条の9第1項第1号に規定する事業を行う協同組合連合会をいう。第349条の3第23項において同じ。）を除く。）及び中央会、全国健康保険協会、健康保険組合及び健康保険組合連合会、国民健康保険組合及び国民健康保険団体連合会、国家公務員共済組合及び国家公務員共済組合連合会、地方公務員共済組合、全国市町村職員共済組合連合会及び地方公務員共済組合連合会、企業年金基金及び確定給付企業年金法に規定する企業年金連合会、国民年金基金及び国民年金基金連合会、法人である労働組合、職員団体等に対する法人格の付与に関する法律による法人である職員団体等、漁船保険組合、たばこ耕作組合、輸出水産業組合、土地改良事業団体連合会、農業協同組合及び農業協同組合連合会並びに労働者協同組合連合会が所有し、かつ、使用する事務所及び倉庫に対しては、固定資産税を課することができない。

ウ) 法348条4項は、消費生活協同組合法による組合が所有し、かつ、使用する事務所及び倉庫に対しては、固定資産税を課することができないとしている。

この「事務所及び倉庫」とは、事務所又は倉庫たる建物のみをさし、その敷地は含まない（「固定資産税逐条解説」145頁）。

また、「事務所」とは、組合等が行う事業に関連して庶務、会計等のいわゆる現業に属さない総合的な事務を行う建物をい、

「倉庫」とは、「組合等の行う業務に関連して特に設けられた物品の恒久的な貯蔵庫をいい、単にいわゆる物置程度の物品の置場に過ぎないものは、ここにいう倉庫には該当しない」とされている（固定資産税逐条解説」146頁（昭和27年8月29日自丙税発第7号自治庁税務部長通達を引用したもの）。平成28年10月13日東京地方裁判所判決（平成27年（行ウ）第543号）同旨）。

(7) 別表2第4号

日本郵便株式会社が行う郵便切手類販売所等に関する法律（昭和二十四年法律第九十一号）第一条（定義）に規定する郵便切手 その他郵便に関する料金を表す証票（以下この号 及び別表第二の二において「**郵便切手類**」という。）の譲渡 及び簡易郵便局法（昭和二十四年法律第二百十三号）第七条第一項（簡易郵便局の設置 及び受託者の呼称）に規定する委託業務を行う施設 若しくは郵便切手類販売所等に関する法律第三条（郵便切手類販売所等の設置）に規定する郵便切手類販売所（同法第四条第三項（郵便切手類の販売等）の規定による承認に係る場所（以下この号において「**承認販売所**」という。）を含む。）における郵便切手類 又は印紙をもつてする歳入金納付に関する法律（昭和二十三年法律第百四十二号）第三条第一項各号（印紙の売渡し場所）に定める所（承認販売所を含む。）若しくは同法第四条第一項（自動車検査登録印紙の売渡し場所）に規定する所における同法第三条第一項各号に掲げる印紙 若しくは同法第四条第一項に規定する自動車検査登録印紙（同表において「**印紙**」と総称する。）の譲渡
口

（郵便切手類の譲渡）

6-4-1 法別表第二第4号イ《郵便切手類等の譲渡》の規定により非課税とされる郵便切手類又は印紙の譲渡は、日本郵便株式会社が行う譲渡及び簡易郵便局法第7条第1項《簡易郵便局の設置及び受託者の呼称》に規定する委託業務を行う施設又は郵便切手類販売所等一定の場所における譲渡に限られるから、これら以外の場所における郵便切手類又は印紙の譲渡については、同号の規定が適用されないものであるから留意する。（平15課消1-31、平20課消1-8、平25課消1-34、令5課消2-9により改正）

（３）この点、処分庁は、請求人は、郵便局等から郵便はがきを購入しておりこれが「非課税取引」（非課税仕入れ）に該当するとし、また、請求人は郵便はがきを本件各取引先に譲渡しており、これが「課税取引」（課税売上げ）に該当する、ということを前提としている。

そして、本件の課税標準額を「本件申告書に記載された課税標準額と同額である。」（答弁書９ページ目の「イ 消費税」の「（イ）課税標準額」）と主張する。

ア これに対し、請求人の主張は、まず、事実認定の問題として、請求人は顧客（本件各取引先）からの依頼ないし指示に従って郵便はがきを郵便局等から立替購入等していたというものである（実際の取引は、請求人は顧客から年賀はがきの必要枚数を指定された後にこれを郵便局に伝え、郵便局側が必要枚数を用意し、郵便局から直接顧客の指定した場所に納品するという流れで行われ、請求人は、いったん郵便局に代金を立替払いするが、納品後に速やかに顧客から返済されていた。）

私の邪推

(注6) なお、消費税創設以降、なぜこの問題がさほどクローズアップされていないかについては興味も覚えるところであるが、いわゆる自爆営業が関係している可能性があるだろう。すなわち、年賀葉書の販売は、日本郵政全体にとって大きな収益源であり、郵便局の職員は、毎年、1人当たり1,000枚、といった販売ノルマを課されていたという。しかし、特に窓口業務を担当しない内勤の職員にとっては当該ノルマの達成は極めて困難であり、やむを得ず、自ら年賀葉書を購入し、一定の割引をして金券ショップ等に販売するという手法（自爆営業）が大量に行われていた。このような自爆営業は、職員との労働法規上の関係等において問題であって、社会的に自爆営業の問題が意識されるようになった。たとえば、平成25年11月18日には、菅義偉官房長官（当時）が記者会見において、「無理なノルマ設定がないか、無理なく正常なそして適切な営業が行われるよう総務省にも注視させた

い」と述べている（梶田秀樹『自爆営業 その恐るべき実態と対策』（ポプラ社、2014年）3頁）。

印刷業者等が、郵便局員の自爆営業によって購入した年賀葉書等については、郵便局等の場所における譲渡ではないから、原則どおり、課税仕入れを認識することができる。したがって、税負担の累積は生じない。

しかしながら、筆者が業界関係者から聞くところによると、日本郵政のコンプライアンス強化により、自爆営業をした職員からの仕入れは急減しており、印刷業者は、郵便局から直接大量に年賀葉書等を購入するようになった（また、このような印刷業者のニーズに応える金券業者が郵便局から大量に年賀葉書を購入する事例も増加した）。

いわば、自爆営業というひずみを是正したことにより、消費税法のひずみが顕在化しているという皮肉な状況にあるものと考えられる。

(8) 損害賠償 東京地令和6年9月2日

1400万円

(令和6年分用)

相続した空き家を売却した場合の特例 (3,000万円の特別控除(措法35条③))

チェックシート

◇ 各質問に対して「はい」、「いいえ」を○で囲みながらお進みください。

氏 名

1 あなた(売却した方)は、売却した家屋及びその家屋の敷地の両方を、令和3年1月2日以降に亡くなった方(被相続人)から、相続、遺贈又は死因贈与(以下「相続」といいます。)により取得しましたか。

※1 家屋のみ又は家屋の敷地のみを相続により取得した場合には、特例の適用を受けられません(増法35③)。
※2 特例適用があった日から算出する日以後5年を経過する日の属する年の12月31日までの間に付した期間に限り、特例を適用することができます(増法35③)。
※3 相続人でない人が遺贈を受けた場合、特例を適用できません(但し遺贈を除きます。)

いいえ

2 その家屋は、区分所有建物に該当するものですか。

※ 区分所有建物である旨の記載がされている二世帯住宅やマンションは、特例の適用を受けることができます(増法35③)。

はい

3 その家屋は、昭和56年5月31日以前に建築されたものですか。

いいえ

4 その家屋には、相続の開始の直前において亡くなった方(被相続人)が居住しており、他に居住していた方(被相続人の家族を含む。)はいませんでしたか。

※1 被相続人が特例適用の直前において、専ら特例適用を受けるために老人ホーム等に入院していた場合等でも、一定の条件を満たせば特例の適用を受けることができます(増法35③)。
※2 居住用家屋が複数の建物から成る場合には、主として居住の用に供していた一の建物のみが特例の対象となります。例えば、母屋、離れ、倉庫など複数の建物がある場合は、その母屋(主として居住の用に供していた)部分のみが特例の対象となります(敷地については管理権限)。詳しくは最寄りの税務署へお尋ねください(増法23、増法35③)。
※3 亡くなった方が二以上の居住用家屋を所有している場合には、主としてその居住の用に供していた家屋のみが特例の対象となります(増法35③、31の8-2)

いいえ

5 同一の被相続人から相続により取得した家屋又は敷地の売却について、この特例を受けるのは初めてですか。

いいえ

6 売却先(買主)は第三者ですか。

※ あなたの配偶者や一定の親族、原簿面などに特別の関係にある人(会社)に売却された場合には、特例の適用を受けることはできません。詳しくは最寄りの税務署へお尋ねください(増法20の3②)。

いいえ

7 売却金額は1億円以下ですか。

※1 その家屋及び敷地について他に相続し残している方がいる場合や、譲渡等において売却する場合は、それらの売却金額を合算します。詳しくは最寄りの税務署へお尋ねください(増法35③、⑤、⑥)。
※2 この特例を受ける方は、被相続人の居住用家屋又は敷地を売却した他の相続人に対し、売却した旨、売却した日、その世帯等となるべき事項を通知しなければなりません(増法35③)。

いいえ

はい

裏面に続きます。

特例の適用を受けることはできません。

表面からの続き

8 売却物件は、次のいずれかに該当しますか。
A 被相続人の居住用家屋の売却又は被相続人居住用家屋とともにその敷地の用に供されていた土地等の売却(「家屋のみの売却」又は「家屋と敷地の売却」)
B 被相続人の居住用家屋を取り壊した後、その敷地の用に供されていた土地等の売却(「敷地のみの売却」)

※ A、Bいずれの場合も、家屋は、相続開始時から売却時まで、被相続人の居住の用に供されていた土地等の用に供されていた土地等であることが必要です。この点において、これらの用に供されたことがある場合は「はい」に該当します。

はい(上記のAに該当)

9-1 家屋は、売却時の翌年2/15までに取り壊されたか。

はい(取り壊された)

はい(上記のBに該当)

いいえ(家屋が現存)

9-2 家屋は、売却時までに地震に対する安全基準等に適合していることが確認がなされていますか。

いいえ

いいえ

9-3 家屋は、売却時から翌年2/15までに耐震改修工事が完了し、地震に対する安全基準等に適合することになりましたか。

いいえ

いいえ

※ 耐震改修工事の完成日は、売却時までに完了する必要があります。

いいえ

はい

はい

特別控除(3,000万円(取得した相続人が3人以上の場合は2,000万円)・措法35条③)の特例の適用を受けることができます。

※1 購入価額が3,000万円(取得した相続人が3人以上の場合は2,000万円)を超えない場合は、その購入価額が限度となります。

※2 第一号中に、空き家とマイホームの両方があった場合の特別控除額は合計で3,000万円が限度となります(増法35-7)。

※3 マイホームを譲渡した場合の3,000万円特別控除(増法35①)又はマイホームの買換え等に係る特例増量(増法36の2、増法36の5、増法41の5の2)のいづれか上の措置が適用されます。

※4 所轄税及び所轄税務所の特例(特例増設控除)を適用する場合は、増設控除の特例の適用が適用されます。

※5 相続税を課税した場合の取得価額の増設(増法39)との併用はできません。

※6 相続税を課税した場合の取得価額の増設(増法39)との併用はできません。

※7 相続税を課税した場合の取得価額の増設(増法39)との併用はできません。

※8 相続税を課税した場合の取得価額の増設(増法39)との併用はできません。

※9 相続税を課税した場合の取得価額の増設(増法39)との併用はできません。

※10 相続税を課税した場合の取得価額の増設(増法39)との併用はできません。

※11 相続税を課税した場合の取得価額の増設(増法39)との併用はできません。

※12 相続税を課税した場合の取得価額の増設(増法39)との併用はできません。

※13 相続税を課税した場合の取得価額の増設(増法39)との併用はできません。

※14 相続税を課税した場合の取得価額の増設(増法39)との併用はできません。

※15 相続税を課税した場合の取得価額の増設(増法39)との併用はできません。

※16 相続税を課税した場合の取得価額の増設(増法39)との併用はできません。

※17 相続税を課税した場合の取得価額の増設(増法39)との併用はできません。

※18 相続税を課税した場合の取得価額の増設(増法39)との併用はできません。

※19 相続税を課税した場合の取得価額の増設(増法39)との併用はできません。

※20 相続税を課税した場合の取得価額の増設(増法39)との併用はできません。

※21 相続税を課税した場合の取得価額の増設(増法39)との併用はできません。

※22 相続税を課税した場合の取得価額の増設(増法39)との併用はできません。

※23 相続税を課税した場合の取得価額の増設(増法39)との併用はできません。

※24 相続税を課税した場合の取得価額の増設(増法39)との併用はできません。

※25 相続税を課税した場合の取得価額の増設(増法39)との併用はできません。

※26 相続税を課税した場合の取得価額の増設(増法39)との併用はできません。

※27 相続税を課税した場合の取得価額の増設(増法39)との併用はできません。

※28 相続税を課税した場合の取得価額の増設(増法39)との併用はできません。

※29 相続税を課税した場合の取得価額の増設(増法39)との併用はできません。

特例の適用を受けることはできません。

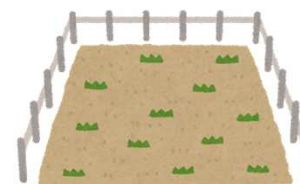
(局HP)

損害賠償

(令和5年分用)

相続した空き家を売却した場合の特例 (3,000万円の特別控除(措法35条③))

チェックシート



借地だったが、
母が取得し、
母で登記



平成24年父
死亡
相続登記なし

◇ 各質問に対して「はい」、「いいえ」を○で囲みながらお進みください。

氏 名

1 あなた(売却した方)は、**売却した家屋及びその家屋の敷地の両方を**、令和2年1月2日以降に亡くなった方**(被相続人)**から、相続、遺贈又は死因贈与(以下「相続」といいます。)により取得しましたか。

※1 家屋のみ又は家屋の敷地のみを相続により取得した場合には、特例の適用は受けられません(措法35条③)。

※2 相続開始があった日から同日以後3年を経過する日の属する年の12月31日までの間に行った売却に限り、特例を適用することができます(措法35条③)。

※3 相続人でない人が遺贈を受けた場合、特例を適用できません(包括遺贈を除きます。)

いいえ



特
例
の

はい

相続人

3 項の相続財産を譲渡する場合に留意しておかねばならないポイントを箇条書きで示してください。

ご提示いただいた情報に基づき、「居住用財産の譲渡所得の特別控除」（3,000万円特別控除）のうち、**被相続人居住用家屋等の譲渡（第三十五条第三項）**の特例を受けるために特に留意すべきチェックポイントを以下に箇条書きで示します。

被相続人居住用家屋等の譲渡（第三項特例）に関する留意点

1. 基本的な期間・価格・控除額に関する要件

- ・譲渡期間の制限：譲渡（対象譲渡）は、平成28年4月1日から令和9年12月31日までの間に行われる必要がある。
- ・相続開始からの期間制限：譲渡は、当該相続の開始があった日から3年を経過する日の属する年の12月31日までの間に行う必要がある。
- ・譲渡対価の制限：その譲渡の対価の額が1億円を超えないこと。
- ・控除額の制限（複数相続人）：当該家屋等の取得をした相続人の数が3人以上である場合、控除できる金額の上限は2,000万円となる。
- ・他の特例との重複適用禁止：第三十九条の規定の適用を受ける譲渡ではないこと。
- ・再適用禁止：当該相続人が、既に当該相続又は遺贈に係る対象譲渡についてこの項の規定の適用を受けている場合、再度適用を受けることはできない。

2. 特例対象となる家屋（被相続人居住用家屋）の要件

- ・建築時期：当該家屋が昭和56年5月31日以前に建築されたものであること。
- ・建物の種類：建物の区分所有等に関する法律第一条の規定に該当する建物（マンション等）でないこと。
- ・単独居住要件：相続開始の直前において、当該被相続人以外に居住をしていた者がいなかったこと。
注: 特定事由により居住の用に供されていなかった場合でも、その直前において被相続人以外に居住者がいなかったことが要件となる。
- ・家屋・敷地等の定義：相続開始の直前において被相続人の居住の用（特定事由による居住を含む）に供されていた家屋およびその敷地等であること。

3. 譲渡時までの利用状況と状態に関する要件

特例の対象となるのは以下のいずれかの譲渡形態に限られ、原則として相続の時から譲渡の時まで、家屋及び敷地等が事業の用、貸付けの用、又は居住の用に供されていたことがないことが求められる。

1. 家屋付きのまま譲渡する場合（第三項第一号）：

- ・家屋及び敷地等が、相続の時から譲渡の時まで事業の用、貸付けの用、又は居住の用に供されていたことがないこと。
- ・譲渡の時に、当該家屋が耐震基準に適合するものであること。

2. 更地にして譲渡する場合（第三項第二号）：

- ・家屋の全部の取壊し若しくは除却をした後、又はその全部が滅失をした後に対象譲渡をすること。
- ・家屋が相続の時から取壊し、除却、又は滅失の時まで事業の用、貸付けの用、又は居住の用に供されていたことがないこと。
- ・敷地等が取壊し、除却、又は滅失の時から譲渡の時まで建物又は構築物の敷地の用に供されていたことがないこと。

3. 譲渡後に対処する場合（第三項第三号）：

- ・家屋及び敷地等が相続の時から譲渡の時まで事業の用、貸付けの用、又は居住の用に供されていたことがないこと。
- ・当該譲渡の時から翌年2月15日までの間に、当該家屋が耐震基準に適合することとなった場合、又は当該家屋の全部の取壊し若しくは除却がされ、若しくはその全部が滅失をした場合に限る。

4. 1億円超の譲渡に関する細かな確認事項

この特例の適用は、当該譲渡を含む一連の譲渡の対価の合計額が1億円を超えないことが重要です。

・適用前譲渡の確認（合計額制限）：対象譲渡をした日の属する年の12月31日までの間に、被相続人の居住の用に供されていた一体の家屋等（対象譲渡資産一体家屋等）を譲渡（適用前譲渡）している場合、適用前譲渡に係る対価の額と対象譲渡に係る対価の額との合計額が1億円を超えないこと。

・適用後譲渡の確認と修正申告義務：対象譲渡日の翌年1月1日から3年を経過する日の属する年の12月31日までの間に、対象譲渡資産一体家屋等の譲渡（適用後譲渡）をした場合、その合計額（適用前譲渡がある場合はその合計額）が1億円を超えると特例は適用されない。

・修正申告の期限：適用後譲渡により合計額が1億円を超えた場合、居住用家屋取得相続人がその適用後譲渡をした日から4月を経過する日までに、当該対象譲渡をした年分の所得税について修正申告書を提出し、納付しなければならない。

5. 相続人相互の通知義務

- ・通知の義務：特例の適用を受けようとする者は、他の居住用家屋取得相続人に対し、対象譲渡をした旨、譲渡日、その他参考となるべき事項を通知しなければならない。
- ・再通知の義務：通知を受けた他の相続人で、適用前譲渡や適用後譲渡をした者は、遅滞なく、その譲渡の対価の額などの事項を通知をした者に対し再通知しなければならない。

6. 申告手続きに関する留意点

・確定申告書への記載と添付：特例の適用を受けるためには、その譲渡をした日の属する年分の確定申告書に、適用を受けようとする旨その他の財務省令で定める事項の記載があり、かつ、譲渡所得の金額の計算に関する明細書その他の財務省令で定める書類の添付があることが必須である。

・やむを得ない事情による提出：確定申告書の提出や記載・添付がなかった場合でも、やむを得ない事情があると税務署長が認めた場合に限り、必要な書類の提出があった時点で特例を適用できる場合がある。

本音の コラム



「おや、ご隠居、何をお読みで？」

「税理士さんが損害賠償請求されて負けたという事件さ」

「へえー、どんな事件で？ また難しい特例の適用を間違えちゃったということですかね」

「親が亡くなり空き家になった土地家屋を相続後売却する場合は、空き家特例というのがある。譲渡所得税がうんと安くなるんだ。だが適用を受けるためには、約10個のチェックポイントをクリアしなければならず、実がチェックシートまで作っている状況だ」

「そのシートで9個までクリアしていたのに、

みき よしかず
三木 義一

税理士殺すには

最後の1個をすっかり間違えアウトってこと？」

「いや、最初のチェックポイントでだ」

「なんでえ、そりゃ。」

専門家がそれじゃ、損害賠償しようがねえや」

「だが、この特例は例えば、父が先に亡くなり、母だけが居住していた土地家屋を相続人が相続した場合に売りやすくなったもので、母の土地家屋を相続しなければいけないのだが、家屋の方が父名義のままだったので、特例適用はダメだったという事案だったんだ」

「くわばら、くわばら。」

難しい特例を頼まれて、うっかり間違えると、依頼者から税金分を損害賠償請求されちゃう！」

「そうじゃ。税理士殺すにや刃物は入らぬ、難解特例いっぱい創ればよい、ということじゃよ」

(青学大名誉教授)

2025.3.20

どうすればいいのか？

AIちゃんを税理士のAI人に！

おわりに

