

編集発行人 税理士 細見 秀樹  
〒663-8113 西宮市甲子園口2丁目9番2号 米田ビル203 TEL: 0798-66-3400  
お問い合わせメールアドレス: [taxes@hosomi-office.com](mailto:taxes@hosomi-office.com)

## 資 産 税

### ★ 被相続人の居住用財産に係る譲渡所得の特別控除

Q. 被相続人の居住用財産を譲渡した場合の特別控除が改正になったとか。どのようなになったのですか？

A. 「被相続人の居住用財産に係る譲渡所得の特別控除の特例」とは、相続または遺贈により取得した被相続人居住用家屋または被相続人居住用家屋の敷地等を譲渡した場合に、一定の要件に当てはまるときは、譲渡所得の金額から最高3,000万円まで控除することができるというものです。令和5年の税制改正では、この特例について、次の措置が講じられた上、その適用期限が令和9年12月31日まで4年延長されました。(令和6年1月1日以後の譲渡に適用)

①被相続人居住用家屋の一定の譲渡又は被相続人居住用家屋とともにする被相続人居住用家屋の敷地等の一定の譲渡をした場合に、その被相続人居住用家屋がその譲渡の時からその譲渡の日の属する年の翌年2月15日までの間に次に該当することとなったときは、この特例の適用を受けることができることとされました。

イ. 耐震基準に適合することとなった場合

ロ. その全部の取壊し若しくは除却がされ、又はその全部が滅失をした場合

②相続又は遺贈による被相続人居住用家屋及び被相続人居住用家屋の敷地等の取得をした相続人の数が3人以上である場合は、特別控除額が2,000万円とされました。

<https://www.nta.go.jp/taxes/shiraberu/taxanswer/joto/3306.htm>

## そ の 他

### ★ 納付書の事前送付

Q. 国税庁は、納付書の事前送付を止めたそうですが、どのようなになったのですか？

A. 国税庁では、「あらゆる税務手続が税務署に行かずにできる社会」の実現に向けて取り組んでいるところ、社会全体の効率化と行政コスト抑制の観点を踏まえ、令和6年5月以降に送付する分からは、e-Taxにより申告書を提出している法人などについて、納付書の事前の送付を取りやめることとするとしました。

事前送付をしないのは次の事業者です。

- ①e-Taxにより申告書を提出している法人
- ②e-Taxによる申告書の提出が義務化されている法人
- ③e-Taxで「予定納税額の通知書」の通知を希望した個人
- ④「納付書」を使用しない次の手段により納付している法人・個人
  - ・ダイレクト納付（e-Taxによる口座振替）
  - ・振替納税
  - ・インターネットバンキング等による納付
  - ・クレジットカード納付
  - ・スマホアプリ納付
  - ・コンビニ納付（QRコード）

※現在、e-Taxを利用しておらず、税務署から送付された納付書で納付している事業者など納付書を必要とされる者については、引き続き、納付書が送付されます。

<https://www.nta.go.jp/taxes/nozei/oshirase.htm>

## ★ 遺産分割に関する新たなルール

Q. 遺産分割に関する新たなルールが導入されたそうですが、どのような内容のものですか？

A. 相続が発生してから遺産分割がされないまま長期間放置されると、相続が繰り返されて多数の相続人による遺産共有状態となり、遺産の管理・処分が困難になります。

また、遺産分割をする際には、法定相続分等を基礎としつつ、個別の事情を考慮した具体的な相続分を算定するのが一般的です。

しかし、長期間が経過するうちに具体的相続分に関する証拠等がなくなってしまう、遺産分割が難しくなるといった問題があります。

そこで、遺産分割がされずに長期間放置されるケースの解消を促進する仕組みが新たに設けられました。令和5年4月1日から施行されています。

### 【長期間経過後の遺産分割のルール】

被相続人の死亡から10年を経過した後にする遺産分割は、原則として、具体的相続分を考慮せず、法定相続分又は指定相続分によって画一的に行うこととされました。

※新たなルールは猶予期間が設けられます。

①施行時に相続開始から既に10年が経過しているケース

…施行時から5年が経過した時が基準

②施行時から5年以内に相続開始から10年が経過するケース

…施行時から5年が経過した時が基準

<https://www.moj.go.jp/content/001393822.pdf>

<https://www.moj.go.jp/content/001372212.pdf>

## ★ 土地・建物等の利用に関する民法の見直し

Q. 土地・建物等の所有者が不明の場合の制度が施行されたそうですが、どのようなものですか？

A. 次の制度が、令和5年4月1日から施行されています。

## 1. 土地・建物に特化した財産管理制度の創設

- ①調査を尽くしても所有者やその所在を知ることができない土地・建物、
  - ②所有者による管理が不相当であることによって、他人の権利・法的利益が侵害され又はそのおそれがある土地・建物、
- は利害関係人が地方裁判所に申し立てると、管理人を選任してもらうことができるようになりました。

## 2. 共有制度の見直し

### ①共有物を利用しやすくするための見直し

共有物につき軽微な変更をするときは、全員の同意は不要で、持分の過半数で決定することができるようになりました。また、所在等が不明な共有者がいる場合には、他の共有者は、地方裁判所に申し立て、その決定を得て、残りの共有者の持分の過半数で管理行為ができ、また、残りの共有者全員の同意で、変更行為ができるようになりました。

### ②共有関係の解消をしやすくする仕組み

所在等が不明な共有者がいる場合には、他の共有者は、地方裁判所に申し立て、その決定を得て、所在等が不明な共有者の持分を取得したり、不動産全体を第三者に譲渡することができるようになりました。

<https://www.moj.go.jp/content/001398438.pdf>

## ★ マンション長寿化促進税制(固定資産税)

Q. 令和5年の税制改正で、マンション長寿化促進税制ができたそうですが、どのような制度ですか？

A. 令和5年の税制改正で創設された「マンション長寿化促進税制」とは、一定の要件を満たすマンションに長寿命化に資する大規模修繕工事が実施した場合に、そのマンションの**固定資産税額を減額**するというものです。

### ①対象となるマンション

- ・築後20年以上が経過している10戸以上のマンションであること
- ・長寿命化工事を過去に1回以上適切に実施していること
- ・長寿命化工事の実施に必要な積立金を確保していること

### ②対象となる工事

令和5年4月1日から令和7年3月31日までの間に完了した長寿命化工事

### ③減額内容と要件

- ・マンションの各区分所有者に課される工事翌年度の固定資産税額(建物部分：100㎡分まで)を減額
- ・工事完了後3か月以内に市町村に申告が必要

### ④減額割合

1/6～1/2の範囲内(参酌基準：1/3)で市町村の条例で定められる

<https://www.mlit.go.jp/report/press/content/001580049.pdf>

<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001603492.pdf>

[https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku\\_house\\_tk3\\_000121.html](https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000121.html)