

わかりやすく、  
ためになる!

## 大家さんの ための 税務講座 7

今回解説していただくのは…



税理士  
**高原 誠氏**  
フジ総合グループ 副代表  
フジ相続税理士法人 代表社員

東京都出身。平成17年税理士登録、平成18年フジ相続税理士法人設立。相続に特化した専門事務所の代表税理士として、グループ会社である不動産評価部門の株式会社フジ総合鑑定とともに、年間約950件の相続関連業務に携わる。不動産・保険等への造詣を生かした相続実務に定評があり、各種媒体への寄稿・取材協力も多数行っている。

本連載の過去の記事は  
オーナーズ・スタイル・ネット  
で閲覧いただけます  
▼こちらからどうぞ  
(<https://owners-style.net>)



# 2022年度税制&民法改正 大家さんに 影響する要点と 資産税の見通し

2022年度の税制改正法が、  
3月22日に成立しました。  
この改正のポイントと、  
4月1日から施行された  
成年年齢引き下げが  
与える影響について、  
税理士の高原誠先生に  
解説してもらいます。



者の拡大」などが挙げられます。  
詳細は右ページ下図を参照してく  
ださい。

## 意外に影響が大きい 成年年齢の引き下げ

改正民法により成年年齢が20歳  
から18歳に引き下げられたことが、  
特に相続税・贈与税の面において  
大きく関わってきます。具体的に  
は、「未成年者控除」、「暦年贈与の  
特例税率」、「相続時精算課税」、「住  
宅取得等資金贈与」、「結婚・子育  
て資金贈与」、「非上場株式の贈与  
税の納税猶予」などが対象項目と

## 成年年齢引き下げが影響を与える主な項目

### [相続税・贈与税関連]

- 未成年者控除の縮小
- 暦年贈与の特例税率の対象者増
- 各種特例の受贈者側の年齢条件引き下げによる対象者増  
(相続時精算課税、住宅取得等資金贈与、結婚・子育て  
資金贈与、非上場株式の贈与税の納税猶予など)

### [法律行為関連]

- 単独で相続放棄が可能
- 遺言執行者への就任が可能
- 公正証書遺言の証人への就任が可能
- 普通養子縁組の縁組(養子となる場合)が可能

なります。「未成年者控除」は成年  
に達するまでの年数×10万円が相  
続税の税額控除になるものですが、  
これが縮小となります。「暦年贈与  
の特例税率」は20歳以上の人が直  
系尊属から財産の贈与を受けた場  
合に低い税率で贈与税が計算でき  
るといふ特例ですが、これが18歳  
以上となり対象者が増えます。残  
りの4項目に関しても、それぞれ  
受贈者側の年齢条件が20歳以上か  
ら18歳以上に引き下げられ、対象  
者が増えることとなります。

また、法律行為にも影響は出て  
きます。相続に関連したものとし  
ては、18歳・19歳の人が遺産分割  
協議への参加資格を有することと  
なります。そのほかには「単独で  
相続放棄が可能」、「遺言執行者へ  
の就任が可能」、「公正証書遺言の  
証人への就任が可能」、「普通養子縁  
組の縁組可能年齢引き下げ(養子  
となる場合)」などが挙げられます。

## 動向に注目したい、 相続税・贈与税改正の流れ

今回の税制改正では見送られま  
したが、私が注目しているのが、  
相続税・贈与税の一体課税化への  
動きです。令和3年度・4年度税

## 税制改正で、大家さんに 関連する項目のまとめ

今回の改正で注目したいポイン  
トは住宅ローン控除制度の見直し  
についてです。控除期間が4年間  
延長となり、控除率が引き下げら  
れました。住宅ローン控除はマイ  
ホーム取得時から適用を受けられ  
る制度で、賃貸併用住宅の場合は、  
自宅部分のみの適用となります。  
ただしこれから取得する人に向け  
た制度のため、現在自宅を所有し  
ている賃貸オーナーへの影響はそ  
れほど大きくなさそうです。その  
他、オーナーに関わりのありそう  
な改正は、「住宅取得等資金贈与  
の非課税限度額引き下げと特例延  
長」、「住宅地の固定資産税の据え  
置き特例終了」、「30万円未満の少  
額減価償却資産の損金算入の特例  
延長」、「財産債務調書の提出対象

## 税制改正でオーナーに影響を与える主な項目

- 住宅ローン控除4年間延長、控除率引き下げ  
控除率は1.0%→0.7%、所得上限は3,000万円→2,000万円など
- 住宅取得等資金贈与の非課税限度額が500万円引き下げられ、2年間延長
- 固定資産税の据え置き特例が住宅地については終了  
商業地に関しては引き続き負担調整がある
- 30万円未満の少額減価償却資産の損金算入の特例は2年間延長  
青色申告をしていることが要件。また、少額資産の経費算入の措置はすべて  
「(主要な業務以外の)貸出用を除く」と定められた
- 財産債務調書の提出対象者の拡大  
所得に関係なく、その年の12月31日において有する財産の価額の合計額が  
10億円以上である居住者も提出義務の対象者に

制改正大綱に相続税・贈与税のあ  
り方や制度の見直しの必要性が今  
後の検討課題として触れられまし  
た。具体的には、「相続税と贈与税  
をより一体的に捉えて課税する観  
点から、現行の相続時精算課税と  
暦年課税制度のあり方を見直す」  
と書かれており、例えば欧米のよ  
うに、相続財産と過去に贈与を受  
けた全ての贈与額の合計を相続税  
の対象とすることを挙げられて  
います。この背景には、高齢世代  
に資産が集中し、若い世代に移り  
にくいという現状があります。よ  
り早いタイミングで現役世代に資  
産を移転することで経済活性化に  
つながるといふ考え方です。この  
ため、資産の格差を埋める機能は  
そのままに、早期に資産を移せる  
仕組みを作ること検討課題とし  
ています。

改正案として考えられるのは、  
暦年贈与の110万円の基礎控除  
枠の廃止・縮小、生前贈与加算の  
対象期間の拡大(現状・3年)、生  
前贈与加算対象者の拡大(現状・  
相続人/受遺者)、贈与の特例制度  
の廃止・縮小・要件厳格化など。  
私個人としては110万円の基礎  
控除枠がなくなる可能性は低いと  
考えています。しかし、検討する

としているので、他の贈与も含め  
て何らかの改正はあってもおかし  
くはないでしょう。では、その時  
期はいつか気になるところで、  
発表があるまで慌てて何かをする  
必要はありません。相続税との一  
体課税が行われても、効果的な贈  
与の方法はあります。例えば、現  
行の規定では相続財産に組み込ま  
れる価額は贈与時の価額ですので、  
将来値上がりすることが確定して  
いる土地を早めに贈与することな  
どです。いつ改正があっても慌て  
ないように、この機会にご自身の  
財産の中身を精査して、準備して  
おきましょう。

## ●賃貸オーナーへの影響は少ない税制改正。 住宅ローン控除4年間延長& 控除率引き下げに注目

## ●成年年齢の引き下げは 相続税・贈与税にも影響が。 認められる法律行為の範囲も拡大

## ●相続税・贈与税は改正される方向にあるが、 時期や内容は未定。 できる準備はしておきたい

まとめ