



税理士法人チェスターの現場での相続税実務ノウハウを大公開！！

チェスター相続税実務シリーズvol2

税理士法人チェスターオリジナル業務チェックリストを公開&内容徹底解説！
訴訟リスクを軽減する相続税申告業務の審査体制の構築方法
当初申告から広大地評価を行うかどうかのグレーゾーン判定の実務上の考え方

【講師】 税理士法人チェスター代表 公認会計士・税理士 荒巻善宏

第一章

税理士法人チェスターオリジナルチェックリストを
初公開 & 内容徹底解説

【第二章】

訴訟リスクを軽減する相続税申告業務の審査体制の
構築方法と具体的なセルフチェックの方法

どんなに優秀な担当者が作成した相続税申告書であっても、人間ですから間違えることはあります。大切なことは間違いを申告書提出前に発見できるチェック体制にあります。そのためには複数人の眼を通す審査が重要となります。

<税理士法人チェスターの場合>

1. 担当者が作成して自分でセルフチェックを行う
(チェックリストも活用)
2. 経験豊富なチームリーダーがチェックを行う
(上長もチェックリストをつぶします)
3. パートナー（社員）税理士がチェックを行う

担当者及び直属上長のチェックでは、「1円単位」で細かいチェックを行いますが、パートナーチェックではそこまで時間をかけて細かい論点を審査することは時間的制約があります。そこで下記の項目を中心に確認していきます

- ・ 小規模宅地等の特例の確認
- ・ 広大地評価、宅地転用不可山林等の特殊な土地の評価方針
- ・ 生前贈与、名義資産の処理の方法
- ・ 未成年者控除や障害者控除等の控除関係の漏れ
- ・ 故人の過年度所得税確定申告書及び準確定申告書との整合性
- ・ 債務控除の内容
- ・ 遺産分割の方針

<実務上の判断方法を解説>

1. 広大地フローチャートをもとに所内で確認すると同時に、著しく地積が広大な場合（例. 三大都市圏500m²以上）には提携の不動産鑑定士に簡易判定をお願いする

(個別論点判断例②) 当初申告から広大地評価を行うかどうかのグレーゾーン判定の実務上の考え方

<実務上の判断方法を解説>

2. 広大地意見書を書く不動産鑑定士の多くは、まず「無料」で広大地簡易判定を出してくれる。例えば、ABCDEといった5段階で確率を示してくれる。

前提

税理士法人チェスターではたとえ会計事務所判断で明らかに広大地に該当するようなケースや、不動産鑑定士がA判定を出してくれたケースでも、ほぼ100%不動産鑑定士の意見書を添付して税務署へ申告しています。

→理由は？

(個別論点判断例②) 当初申告から広大地評価を行うかどうかのグレーゾーン判定の実務上の考え方

<実務上の判断方法を解説>

3. 実務上判断が難しくなるのは、不動産鑑定士の簡易判定がCやDといった少し税務署から否認される可能性があるかと判定された場合です。

多くのケースでは①マンション適地か？②潰れ地が生じるか？のどちらかの論点でひっかかります。

この時点でまず「お客様に方針を説明」します。

「広大地評価が適用できれば相続税が大きく減額される。ただし適用要件が難しいため不動産鑑定士と力を合わせなければならないため別途報酬が発生してしまう。また適用できるかどうか微妙であるため、当初申告から適用するかいったん広大地なしで申告した後に修正申告するかを相談したい」

＜実務上の判断方法を解説＞

4. 不動産鑑定士はもちろん広大地が適用できる理由のみを意見書に記載しますが、厳しいケースもあります。やはり最終的には税理士事務所が責任を持って判断しなくてはならない。

鑑定士の意見を聞いて現地を確認すれば、おおよそのリスク感は掴めてくる。そこで当初申告から使うか更正するかをしっかりと相続人と相談して方針を決めていくことが重要。

→実際に通るか？