

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

資産税

★ 計画的な贈与は相続税対策になる!

Q. 計画的な贈与は相続税対策になると聞きますが、どのような点に注意していくといいのでしょうか?

A. 一般に贈与税は、相続税より高いといわれていますが、長時間かけて計画的に贈与していけば、相続税の負担は確実に軽減されます。

それは、贈与税の計算方法と相続税の計算方法に違いがあるからであって、特に贈与税の年110万円の基礎控除(非課税)が毎年使えるというのが大きいといえます。

この場合の贈与のポイントは、次のような点になります。

①長期間かけて贈与していく

一度に多額の財産を贈与すると贈与税が高いので、長期間かけて移転していきます。

ただし、毎年同じ金額を贈与すれば連年贈与として当初から連年贈与の総額を初年度に贈与したかたのではないかと疑念を抱かれますので、毎年同額贈与は避けるべきです。

②分散して贈与する

一人よりも二人、二人より三人に贈与していけば、より多額の財産を移転していくことができます。

贈与税の基礎控除は、贈与を受けた者ごとに判定しますので多数の者に贈与することによって贈与税額を減少させることができます。

③相続税の負担率より低い贈与税の負担率の範囲で贈与する

相続税の負担率を計算して、それより低い範囲で贈与していきます。

相続税の適用税率より高い税率の贈与ですと、相続税と贈与税のトータルの納付税額が多くなり節税にはなりません。

④評価が上がりそうな財産を贈与する

評価の上昇が見込まれる財産があれば、それから先に贈与していきます。

所得税

★ 不動産所得における臨時所得とは

Q. 不動産所得には臨時所得になるものがあるそうですが、臨時所得ってどんなものですか?

A. 事業所得や不動産所得、雑所得のうち臨時的に生じた所得をいいます。

臨時所得とは、事業所得や不動産所得、雑所得のうち次のような臨時的に生じた所得

をいい、平均課税という特別な計算方法が認められています。

- ①土地や家屋などの不動産、借地権、耕作権などの不動産上の権利などを、3年以上の期間他人に使用させることにより一時に受ける権利金や頭金などで、その金額がその契約による使用料の年額の2倍相当額以上であるもの（譲渡所得になるものは除く）
- ②3年以上の期間にわたる不動産の貸付の対価の総額として一括支払を受ける賃貸料でその全額がその年分の不動産所得の総収入金額に算入されるもの
- ③不動産の賃貸人が、賃借人の交替又は転貸により賃借人又は転借人から支払を受ける名義書換料、承諾料などで、賃借人の交替又は転貸後の貸付期間が3年以上で支払を受ける金額がその交替又は転貸後に賃貸人の受ける賃貸料年額の2倍相当額以上であるもの

臨時所得がある場合には、特別な計算方法で税負担が軽減される特例（平均課税）があります。

消費 税

★ 1,000万円以上の資産を取得する場合は注意を！

Q. 平成28年度の税制改正では、消費税の節税スキームが封じ込められたとか。どのようなになったのですか？

A. 消費税の節税スキームは、大枠、課税事業者の間に多額の課税仕入を行って、消費税の還付を受け、その後の課税期間で免税事業者や簡易課税を選択して消費税の節税を図るというのですが、これまで、いわゆる自販機スキームといわれる節税スキームが広まり、平成22年度の税制改正で網がかけられたという経緯があります。

その後、平成22年度の税制改正をかいくぐる節税スキームー課税事業者選択届出書を提出して課税事業者となり2年間を経過してから調整対象固定資産の課税仕入を行えば、平成22年度改正の適用がないことから、これを利用して節税しようというものーが行われるようになってきたことから、今回、28年度改正で網がかけられることとなったわけです。

内容は、平成28年4月以降、1,000万円（税抜）以上の「棚卸資産」又は「調整対象固定資産」の課税仕入を行った課税事業者は、その事業年度を含めて3期間は免税事業者になることも簡易課税制度の適用を受けることもできないとするものです。課税事業者になって2年という年数縛りがなくなりましたので注意が必要です。また、対象資産に「棚卸資産」が含まれている点にも注意してください。

★ 個別対応方式か一括比例配分方式か

Q. 消費税の課税売上高が5億円を超えそうなので、個別対応方式か一括比例配分方式か検討しなければなりません。ポイントはどこにありますか？

A. 個別対応方式がいいのか一括比例配分方式がいいのかのポイントは、次のような点にあります。

- ①課税仕入れの金額が、ほとんど課税売上のみに対応する課税仕入れである場合には、個別対応方式を選択した方が有利となります。
- ②非課税売上げにのみ対応する課税仕入れが多い場合（マンションを建築したような場合）に

は、一括比例配分方式の方が有利になる場合が多い。ただし、一括比例配分方式を選択した場合には、2年間の継続適用が必要なため、2年間のシミュレーションの合計額で判断する必要があります。

③個別対応方式を適用する場合には、課税仕入れとなるすべての取引を課税売上のみに対応する課税仕入れと非課税売上げにのみ対応する課税仕入れ、課税非課税に共通する課税仕入れに区分しなければなりません。

なお、「一括比例配分方式」を適用した場合には、それを2年間継続して適用しなければなりませんので注意してください。

★ 契約変更しない用途変更

Q. 居住用としてマンションを賃貸していましたが、賃借人が最近事務所として利用し始めました。この場合の賃料は、消費税ではどのように取り扱われますか？

A. 消費税では、住宅の貸付けは非課税、事務所の貸付けは課税となっていますが、住宅用に使用していたものを事務所として利用することとなった場合は、次のように取り扱われます。

すなわち、契約書等において住宅として貸し付けられた建物について、契約当事者間で住宅以外の用途に変更することについて契約変更した場合は、契約変更後のその建物の貸付けは、課税資産の譲渡等に該当することとなっています。

したがって、契約変更をせずに用途変更をした場合には、この取扱いは適用されず、非課税として取り扱われることとなります。

同様に、住宅として借り受けた賃借人が、契約変更を行わずに、事業用に用途変更した場合にもこの取扱いは適用されず、課税仕入れとはなりません。

ただし、用途変更をすることについて当事者間で合意しているけれど、契約書を結び直していないという場合は、変更後の用途に応じて課税扱いもしくは非課税扱いとなります。

★ 駐車場付きマンションの貸付け

Q. 駐車場付きマンションを貸し付ける場合、消費税ではどのように取り扱われますか？

A. 駐車場のような施設の貸付けは、原則として課税売上に該当しますが、その敷地の一部が駐車場スペースになっている一戸建て住宅の貸付けや、マンション等の集合住宅に係る駐車場で入居者について1戸当たり1台分以上の駐車スペースが確保されており、かつ、自動車の保有の有無にかかわらず割り当てられる等の場合で、住宅の貸付けの対価とは別に駐車場使用料等を収受していないものについては、その全体が住宅の貸付とされ、非課税として取り扱われることとなっています。

したがって、駐車場を借りる人は駐車場込みの賃貸料で、借りない人は住宅部分だけの賃貸料というような場合は、ただ単に、駐車場を借りる人は、駐車場の賃貸料を住宅の賃貸料に上乗せして契約しているにすぎませんので、この取扱いの適用はなく、駐車場部分の金額については課税対象となります。

なお、このような駐車場付きマンションにおいて、たまたま住宅と駐車場を一括して借りていた人が、その住宅と駐車場を他に転貸したという場合であっても、1戸当たり1台分以上の駐車スペースが確保されていないマンションの一部を貸付けることとなりますので、転貸に係る駐車場部分の金額は課税対象として取り扱われます。