

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

所得税

★ 民泊事業による所得

Q. 自宅を利用して民泊をしようと思いますが、課税関係はどうなりますか？

A. 自宅を利用して行う民泊事業は、原則として雑所得となりますが、もっぱら民泊による所得で生計を立てているなど、所得税法上の事業として行われている場合は、事業所得となります。

民泊による所得金額は、民泊にかかる収入金額から必要経費を控除して計算します。

必要経費は、民泊の仲介事業者に支払う仲介手数料や民泊の宿泊管理業者に支払う管理費用などはその全額を必要経費に算入することができますが、水道光熱費や固定資産税など、業務部分と生活用部分の費用の両方が混じっているものについては、その費用を合理的な方法により区分して、民泊事業にかかる部分の金額だけを必要経費に算入することが認められます。

なお、民泊事業において宿泊者から受領する宿泊料は、ホテルや旅館などと同様に消費税の課税対象になりますので、当課税期間の基準期間(個人事業者は前々年)の課税売上高が1千万円を超えるときは消費税の申告・納税をしなければなりませんので、注意してください。

<https://www.nta.go.jp/law/joho-zeikaishaku/shotoku/shinkoku/0018005-115/001805-115.pdf>

★ 不動産賃貸業を始めたときの届出

Q. 私はサラリーマンですが、今年から不動産の貸付けを始める予定です。どんな届出が必要ですか？

A. 個人が新たに不動産の貸付けを始めたときは、次の届出書を提出する必要があります。

① 個人事業の開業・廃業届出書

事業的規模の不動産貸付けを開始したときは、開業の日から1か月以内にこの届出書を提出することが必要です。

② 所得税の青色申告承認申請書

不動産の貸付けを始めた年分から青色申告をしようとする場合は、開業の日から2か月以内(その年の1月15日以前に開業した場合は3月15日まで)にこの申請書を提出

して承認を受ける必要があります。

③青色事業専従者給与に関する届出書

青色事業専従者に給与を支払うこととした場合には、②の承認申請のほかに、青色事業専従者給与額を必要経費に算入しようとする年の3月15日まで（その年の1月16日以後に開業した人や新たに専従者がいることとなった人は、その開業の日や専従者がいることとなった日から2か月以内）にこの届出書を提出する必要があります。

④所得税の減価償却資産の償却方法の届出書

減価償却資産の償却方法を選定する人は、この届出書を提出します。提出期限は、開業した年の翌年3月15日までです。この届出をしない場合は法定の償却方法になります。

民泊事業とは異なり事業的な規模で行う場合の届出です。

資 産 税

★ 一時的に空室の貸家の評価

Q. 貸家の場合、相続税の評価では借家権割合を控除してくれるそうですが、一時的に空室になっている場合は、どうなりますか？

A. 課税時期において、借家人がいる場合のアパートなどは、貸家及び貸家建付地として評価します。

貸家＝自用の家屋の価額(a)－(a)×借家権割合×賃貸割合

貸家建付地＝自用地としての価額(b)－(b)×借地権割合×借家権割合×賃貸割合

この場合において、賃貸割合は、原則として、課税時期において実際に賃貸されている部分の床面積に基づいて算定しますが、継続的に賃貸されてきたもので、課税時期において、一時的に賃貸されていなかったと認められる各独立部分がある場合には、その各独立部分の床面積を、賃貸されている各独立部分の床面積に加えて賃貸割合を計算してよいこととなっています。

一時的に賃貸されていなかったかどうかは、その部分が、

- ①各独立部分が課税時期前に継続的に賃貸されてきたものかどうか、
 - ②賃借人の退去後速やかに新たな賃借人の募集が行われたかどうか、
 - ③空室の期間、他の用途に供されていないかどうか、
 - ④空室の期間が課税時期の前後の例えば1ヶ月程度であるなど一時的な期間であったかどうか、
 - ⑤課税時期後の賃貸が一時的なものではないかどうか
- などの事実関係から総合的に判断します。

そ の 他

★ 相続により取得した土地に係る登録免許税の免税措置

Q. 相続で土地を取得した場合、登録免許税が免税になるとか。どのようになっているの

すか？

A. 相続により土地を取得した場合に登録免許税が免税になるという制度には、①相続により土地を取得した個人が登記をしないで死亡した場合の登録免許税の免税措置と、②少額の土地を相続により取得した場合の登録免許税の免税措置の2つがあります。

概要は、次のとおりです。

①相続により土地を取得した個人が登記をしないで死亡した場合の登録免許税の免税措置

相続により土地の所有権を取得した個人が、その相続によるその土地の所有権の移転登記を受ける前に死亡した場合の免税措置で、平成30年4月1日から平成33年3月31日までの間に、その死亡した個人をその土地の所有権の登記名義人とするために受ける登記について免税にするというものです。

②少額の土地を相続により取得した場合の登録免許税の免税措置

個人が、所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法の施行日から平成33年3月31日までの間に、相続した土地の所有権の移転登記を受ける場合に、一定の要件を満たせば登録免許税が免税になるというものです。

<https://www.nta.go.jp/publication/pamph/sonota/0018003-081-01.pdf>

★ 国際観光旅客税

Q. 海外旅行に行く場合に税金がかかるようになるのか。どのようになるのですか？

A. 出国1回につき1,000円の税金がかかります。

観光先進国実現に向けた観光基盤の拡充・強化を図るための恒久的な財源を確保するために、「国際観光旅客税」が創設されました。

「国際観光旅客税」は、原則として、船舶又は航空会社が、チケット代金に上乗せする等の方法で、日本から出国する旅客から徴収(出国1回につき1,000円)し、これを国に納付するものです。

国際観光旅客税の概要は次のとおりです。

①納税義務者

船舶又は航空機により出国する旅客

②税率

出国1回につき1,000円

③徴収・納付

- ・国際旅客運送事業を営む者が旅客から特別徴収し、翌々月末までに国に納付
- ・旅客が航空機等に搭乗等する時までに国(税関)に納付

④非課税等

- ・船舶又は航空機の乗員
- ・乗継旅客(入国後24時間以内に出国する者)
- ・2歳未満の者その他一定の者

⑤適用時期

平成31年1月7日(月)以後の出国に適用

<https://www.nta.go.jp/publication/pamph/kansetsu/kanko/pdf/01.pdf>