

情報倶楽部

2021年9月

No. 245

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

★ 不動産の貸付け

Q. 不動産賃貸業を始めようと思っています。聞くところによると、規模によって取扱いが違ふとか。どのようになっているのですか

A. 不動産の貸付に係る所得は、不動産所得に該当しますが、所得税では、その不動産の貸付が、事業的規模かどうかでその取扱いが違ふこととなっています。

具体的な違いは、次のとおりです。

①事業的規模の場合

青色事業専従者給与や55万円(期限内にe-Taxで申告した場合等は65万円)の青色申告特別控除が認められる。

②事業的規模でない場合

青色事業専従者給与は認められず10万円の青色申告特別控除が認められる。

事業的規模かどうかは、社会通念上、事業に該当するかどうかで判定され、貸付資産の規模や賃貸料収入の状況、貸付資産の管理に特別の人的、物的施設を設けているかなど総合的に判断して、事業に該当するかどうかを判定することになります。

なお、その判定が困難な場合には、建物の貸付の場合の形式基準、すなわち、アパート等は貸与できる独立した室数がおおむね10室以上、独立家屋はおおむね5棟以上を参考に判定することになりますが、この基準を満たさない場合であっても、賃貸料の収入状況や貸付資産の管理状況等を総合勘案して判定されることになっています。

★ マンションの修繕積立金

Q. 賃貸マンションの一室を購入しました。修繕積立金はどのように取り扱ったらいいいですか?

A. マンションの修繕積立金は、原則として、それを管理組合に支払った日ではなく、実際に修繕等が行われた年分の必要経費に算入することとなっています。

しかしながら、修繕積立金が①区分所有者となった時点で、管理組合へ義務的に納

付しなければならないものであること、②管理組合が解散しない限り区分所有者へ返還されないことが一般的であることから、次の場合には、その支払期日の属する年分の必要経費に算入することが認められています。

- ① 区分所有者となった者が、管理組合に対して修繕積立金の支払義務を負うものであること
- ② 管理組合は、支払を受けた修繕積立金について、区分所有者への返還義務を有しないこと
- ③ 修繕積立金が、将来の修繕等のためにのみ使用され、他へ流用されるものでないこと
- ④ 修繕積立金の額が、長期修繕計画に基づき各区分所有者の共有持分に応じて、合理的な方法により算出されていること

また、修繕積立金は消費税は非課税ですが管理費等の収受の方法や契約書によって消費税の課税区分が異なってきますのでご注意ください。

[賃貸の用に供するマンションの修繕積立金の取扱い | 国税庁](#)

[集合住宅の家賃、共益費、管理料等の課税・消費税非課税の判定 | 国税庁](#)

その他

★ 国税関係帳簿の電磁的記録による保存

Q. 国税関係帳簿の電磁的記録による保存等を検討しています。市販の会計ソフトを使って経理処理をしている場合は、認められますか？

A. 一定の会計ソフトを使用する場合は認められます。

国税関係帳簿書類の電磁的記録等による保存等の取扱いは、令和3年度の税制改正により要件が大幅に緩和され、市販の会計ソフトを使用し、ディスプレイやシステムの概要書等を備え付けること等の法令で定められた要件を満たしている場合には、紙による保存等に代えて、電磁的記録等による保存等を行うことが認められることとなりました。

会計ソフトが要件を満たしているかどうかは、メーカー等の操作説明書等で確認することとなりますが、公益社団法人日本文書情報マネジメント協会(J I I M A)による優良な電子帳簿に係る要件適合性の確認を受けたものは、パッケージ等にJ I I M A認証の認証マークが印字されていますので、これで判断することもできます。

なお、国税関係帳簿について、過少申告加算税の軽減措置の規定の適用を受ける場合には、税務署長への届出に加え、特例国税関係帳簿の全てを会計ソフト等により作成している必要があり、その作成に使用する会計ソフトには、例えば電磁的記録の訂正・削除の履歴を確認できる機能等の優良な電子帳簿の要件を満たすための機能が必要となります。

https://www.nta.go.jp/law/joho-zeikaishaku/sonota/jirei/pdf/0021006-031_04.pdf

★ スキャナ保存

Q. 国税関係帳簿をスキャナ保存する場合、どのような書類が認められますか？

A. スキャナ保存は、国税に関する法律の規定により保存をしなければならないこととされている書類(国税関係書類)のうち、棚卸表や貸借対照表及び損益計算書などの計算、整理又は決算関係書類以外の国税関係書類が対象になります。

ただし、売上伝票などの伝票類は、所得税法施行規則第63条第1項及び法人税法施行規則第59条第1項等に規定する保存すべき書類にはなっていないので、国税関係書類に該当せず、スキャナ保存の適用はありません。

また、令和4年1月1日以後に保存を行う国税関係書類については、一定の場合を除いて、スキャナで読み取り、最低限の同等確認(電磁的記録の記録事項と書面の記載事項とを比較し、同等であることを確認(折れ曲がり等がないかも含む)すること)を行った後であれば、即時に廃棄していいこととなっています。

したがって、消費税の仕入税額控除の適用についても、スキャナ保存の要件を満たし国税関係書類に係る電磁的記録を保存している場合には、その基となった書面(紙)を保存していない場合であっても消費税法第30条第7項に規定する請求書等が保存されていることとなりますので、スキャン文書を保存しておけば、消費税の仕入税額控除が受けられます。

https://www.nta.go.jp/law/joho-zeikaishaku/sonota/jirei/pdf/0021006-031_05.pdf

★ 所有者不明土地等の解消に向けた法改正

Q. 所有者不明土地の解消に向けた法整備が行われたそうですが、どのようなになったのですか？

A. さきごろ、所有者不明土地の解消に向けて、民法等が一部改正されるとともに相続等により取得した土地所有権の国庫への帰属に関する法律が制定されました。

主な内容は、次のとおりです。

①相続登記の義務化

不動産を取得した相続人に対し、その取得を知った日から3年以内に相続登記を申請することを義務付ける。正当な理由がなく申請しなかった場合は、10万円以下の過料の罰則がある。

②住所等の変更登記の申請義務化

住所等を変更した場合は、変更日から2年以内に変更登記を申請することを義務付ける。正当な理由がなく申請しなかった場合は、5万円以下の過料の罰則がある。

③相続土地国庫帰属制度の創設

相続等で取得した土地で法務大臣の承認を受けたものについては、一定の土地管理費相当額の負担金を納付することで国庫に帰属させることができるようになる。

④相続開始後10年経過後の遺産分割の見直し

相続開始から10年経過しても遺産が未分割の場合は、家庭裁判所に遺産の分割の請求を申し立てている場合等を除き、この具体的相続分を適用しないこととされた。