情報倶楽部

2025年7月

No. 290

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

★ 夫婦連生団信の取扱い

Q. 住宅ローンを組んで自宅を購入しました。その際、夫婦連生団信に加入しましたが、どのような取扱いになりますか？

A. 住宅ローンを組むときには、団体信用生命保険(団信)に一般的に加入します。

団信とは、住宅ローンの契約者が死亡もしくは高度障害の状態になった場合に、生命保険会社が契約者に代わってローンの残高を金融機関等に支払うというものです。

そして、夫婦連生団信とは、一般的に、夫婦等のどちらか一方が死亡又は高度障害の状態になった場合に、死亡した者の債務だけでなく、他方の債務者の住宅ローンも保険金で完済されるというものです。

夫婦連生団信と税務上の取扱いは、次のようになると思われます。

① 主債務者が死亡した場合

主債務者が住宅ローンの返済途中で死亡した場合、連帯債務者の債務も返済されますが、この場合には、連帯債務者において、残債相当額が一時所得となり、課税対象となります。この取扱いは、連帯債務者が死亡して、債務者の債務が無くなる場合も同じです。

② 主債務者が高度障害の状態になった場合

主債務者が高度障害になったことにより、連帯債務者の住宅ローンが免除された場合、その免除された額は非課税となります。

★ 令和7年の税制改正と源泉事務

Q. 令和7年の税制改正では、所得税関係の改正がたくさん行われましたが、源泉事務は、どのようになりますか？

A. 令和7年の税制改正では、所得税の基礎控除が、合計所得金額が2,350万円以下の者につき、10万円引き上げられ58万円になり、さらに所得に応じて基礎控除の額が加算される基礎控除の特例が創設されました。

そして、給与所得控除では最低保障額が55万円から10万円引き上げられ65万円に、配偶者控除に係る同一生計配偶者や扶養控除に係る扶養親族の合計所得金額の要件が48万円から58万円に引き上げられました。

また、特定親族特別控除が新設され、特定親族を有する者は特定親族の合計所得金額に応じて63万円から3万円の範囲で控除額が低減する控除が受けられることとなりました。

そのほか、勤労学生の合計所得金額の要件も75万円から85万円に引き上げられています。

これらの改正は、令和7年分の所得税に適用されますが、毎月の源泉徴収事務においては、原則として、改正前の税額表により源泉徴収を行い、年末調整において税額を精算することになります。

ただし、令和7年の11月30日以前については、改正前の制度に基づいて事務を行うこととなっていますので、同日までに出国した場合や死亡したというような場合は、確定申告や準確定申告、更正の請求により税額を精算することになります。

<https://www.nta.go.jp/publication/pamph/gensen/0025004-025.pdf#page=2>

<https://www.nta.go.jp/publication/pamph/gensen/2025kaisei.pdf>

消 費 税

★ 輸出物品販売場制度の改正

Q. 輸出物品販売場制度が、令和8年11月からリファンド方式に改正されるとか。どのようなになるのですか？

A. 輸出物品販売場(免税店)制度は、令和8年11月から、リファンド方式に移行されます。概要は、次のとおりです。

- ①免税店は、外国人旅行者等(免税購入対象者)に対して、税込価格(課税)で免税対象物品を販売することとなります。
- ②免税購入対象者は、免税対象物品を国外に持ち出すことにつき購入日から90日以内の出国時に税関の確認を受けることとなります。
- ③免税店を経営する事業者は、購入記録情報と持出しを税関が確認した旨の情報(税関確認情報)を保存することで、免税の適用を受けることとなります。
- ④免税店を経営する事業者は、この確認後に免税購入対象者に消費税相当額を返金(リファンド)することとなります。

これに伴い、以下も改正されます。

①免税対象物品の範囲等の見直し

一般物品と消耗品の区分や消耗品に係る購入上限額(50万円)、特殊包装の廃止、通常生活の用に供するかどうかの要件の廃止 など

②免税販売手続等の見直し

船舶観光上陸許可等により在留する者や日本国籍を有する免税購入対象者の手続の見直し

③免税店の区分や許可要件等の見直し

免税店の区分や許可要件が見直され、併せて申請届出手続を簡素化 など

https://www.nta.go.jp/publication/pamph/shohi/menzei/201805/pdf/0025003-110_01.pdf

★ 住宅の貸付けと消費税

Q. 住宅の貸付けは、消費税が非課税とのことですが、どのようなものでも非課税になりますか？

A. 住宅の貸付けとして非課税となるのは、その貸付けに係る契約において住宅用に供することが明らかにされているものや、契約において貸付けの用途が明らかにされていない場合にその貸付け等の状況からみて住宅用に供されていることが明らかなものに限られます。ただし、次に該当する場合は非課税となる住宅の貸付けから除かれます。

①貸付期間が1か月未満の場合

※旅館、ホテル、貸別荘、リゾートマンション、ウィークリーマンション等は、その利用期間が1か月以上となる場合であっても、非課税とはなりません。

②旅館業法に規定する旅館業に係る施設の貸付けに該当する場合

また、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契約変更した場合には、契約変更後のその建物の貸付けは課税の対象となります。

なお、住宅に付随する駐車場については、次のいずれにも該当する場合、非課税となります。

A. 一戸当たり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ている等の場合

B. 家賃とは別に駐車場使用料等を収受していない場合

法 人 他

★ 公益法人等の収益事業に係る費用の配賦基準

Q. マンション管理組合法人です。屋上に携帯電話の基地を設置しますが、これに係る費用はどのようにしたらいいですか？

A. マンション管理組合は、法人税法では公益法人等に該当します。

公益法人等は、収益事業から生ずる所得と収益事業以外から生ずる所得とに区分して経理しなければなりません。

そして、これらに共通にかかる費用については、費用の性質に応じて合理的な基準により収益事業に係るものと収益事業に係るものとに配賦して、これに基づいて経理することとなっています。

配賦については、常に一律の基準で配布するのではなく、個々の費用の性質やその内容に応じた合理的な基準によって配賦しなければなりません。

配賦基準としては、たとえば、次のような方法が考えられます。

① 従事時間で配賦する方法

管理員の業務費は、全体の従事時間のうち、収益事業に係る業務に要した時間で配賦するという方法

② 面積で按分して配賦する方法

保険料については、全体の床面積のうち、収益事業に対応する面積で配賦するという方法