

## ご挨拶

新年、あけましておめでとうございます。



昨年末から新年にかけての感染者の異常な増加には背筋の凍る思いをさせられました。今年1月8日に2回目の緊急事態宣言が出され、夜間の外出自粛や飲食店等の時短営業の要請がなされましたが、宣言直後の三連休は昨年4月に比べて反応が鈍いように感じます。このアークネット通信がお手元に届くころには少しは事態が改善されていることを切に望みます。

先の見えないコロナ禍ですが、株式市場は日経平均株価が28,000円を超えるという、30年ぶりの高値を付けました。一説には割安となっていた日本株に人気が集まったともいわれていますが、大きくはアメリカ大統領選挙の結果を受けたものと思われれます。日本では買収容疑など選挙法違反で検挙された例もありますが、選挙自体を無効だと主張することには驚きました。民主主義の根幹が揺らぐ事態ですが、本当に選挙は公正なのか、今一度その方法やあり方を考えてみる必要もありそうです。

今年の前半は、まだまだコロナとの戦いが続きそうです。私たちも慎重な行動と感染者を出さないよう最大の注意をもって職務にあたる所存です。今年もよろしく願い申し上げます。

代表社員 野呂 伸一郎

## 第25号 CONTENTS

- 1 ご挨拶
- 2 What's New  
\* 2021年度 税制改正のポイント
- 3 Tax Information  
\* 居住用賃貸建物の消費税
- 4 Point解説!  
\* 教育資金一括贈与非課税措置
- 5 独り言

## What's New 2021年度 税制改正のポイント

2020年12月10日、政府与党は「2021年度税制改正大綱」を決定しました。今回は多くの皆様に関係する「個人所得課税」「資産課税」、またコロナ下での負担軽減策について、税制改正大綱に示された主な改正項目のポイントをお知らせいたします。

- 住宅ローン控除**
  - 13年間受けられる特例を22年末までの入居に2年延長
  - 特例の物件要件を床面積50平方メートル以上から40平方メートル以上に緩和
  - 要件緩和は合計所得1,000万円以下が対象
- 自動車関連**
  - 車検時の「エコカー減税」を23年4月末まで2年延長
- 固定資産税**
  - 税額が上がる予定の土地の税額を20年度と同額に据え置く
- 子育て関連**
  - ベビーシッター費用の補助などを非課税に
- 教育資金** ⇒ 詳細は、P4「Point解説!」をご参照ください。
  - 非課税贈与の期限を23年3月末まで2年延長
  - 贈与者が死亡する前の贈与の使い残し分を相続財産に加算※
  - 孫への贈与で贈与者の死亡時に使い残しがある場合は孫の相続税額を2割加算※  
※23歳未満や在学している場合等を除く
- 結婚・子育て資金**
  - 非課税贈与の期限を23年3月末まで2年延長
  - 孫への贈与で贈与者の死亡時に使い残しがある場合は孫の相続税額を2割加算
- 住宅取得資金**
  - 最高1,500万円の非課税贈与の期限を21年12月末まで延長
  - 物件要件を床面積50平方メートル以上から40平方メートル以上に緩和
  - 要件緩和は所得1,000万円以下の子や孫への贈与が対象

参考: マネーのまなび「日本経済新聞」



# 特集 居住用賃貸建物の消費税

令和2年度の税制改正により、マンションなど居住用の賃貸建物に係る消費税額が、原則として控除できないこととなりました。

【適用開始時期】令和2年10月1日以後に行われる居住用賃貸建物の課税仕入れ等の税額について適用されます。

【経過措置】令和2年3月31日までに締結した契約に基づき令和2年10月1日以後に行われる居住用賃貸建物の課税仕入れ等については、制限が適用されず、従来通りの取扱いとなります。

## 1. 改正前の取扱い

課税売上割合95%以上かつ課税売上高5億円以下であれば全額控除の対象となり、また全額控除ができない場合であっても、一括比例配分方式を採用すれば、課税売上割合相当分が仕入税額控除の対象となりました。

そのため、取得課税期間は住宅の貸付を行わず、金の購入及び売却をすることで課税売上割合を100%にして当該建物に係る消費税の還付を受けるといった手法が横行していました。

斯様な手法にメスが入ったのが今回改正です。

## 2. 改正内容

事業者が、国内において行う居住用賃貸建物（住宅の貸付けの用に供しないことが明らかな建物<sup>※1</sup>以外の建物であって高額特定資産<sup>※2</sup>又は調整対象自己建設高額資産<sup>※3</sup>に該当するもの）に係る課税仕入れ等の税額については、仕入税額控除の対象としないこととされました。

※1 住宅の貸付けの用に供しないことが明らかな建物とは、建物の構造及び設備の状況その他の状況により住宅の貸付けの用に供しないことが客観的に明らかなものをいう、例えば、次に掲げるようなものがこれに該当する。

- (1) 建物の全てが店舗等の事業用施設である建物など、建物の設備等の状況により住宅の貸付けの用に供しないことが明らかな建物
- (2) 旅館又はホテルなど旅館業法第2条第1項に規定する旅館業に係る施設の貸付けに供することが明らかな建物
- (3) 棚卸資産として取得した建物であって、所有している間、住宅の貸付けの用に供しないことが明らかなもの

※2 高額特定資産とは、一の取引の単位につき、課税仕入れに係る支払対価の額（税抜き）が1,000万円以上の棚卸資産又は調整対象固定資産をいう。

※3 調整対象自己建設高額資産とは、他の者との契約に基づき、又は事業者の棚卸資産として自ら建設等をした棚卸資産で、その建設等に要した課税仕入れに係る支払対価の額の100/110に相当する金額等の累計額が1,000万円以上となるものをいう。

## 3. 一部が事業用となる賃貸建物

1階部分が店舗で2階以上がマンションとなっているような居住用兼事業用の賃貸建物も、「住宅の貸付けの用に供しないことが明らかな建物」ではないため、居住用と事業用の両方を目的とした賃貸建物についても当該改正による制限を受けることとなります。ただし、事業者が、当該居住用賃貸建物をその構造及び設備の状況その他の状況により当該部分とそれ以外の部分とに合理的に区分しているときは、当該居住用賃貸建物部分に係る課税仕入れ等の税額についてのみ、制限を適用することとする、とされていますので、面積按分などで合理的に区分していれば、事業用目的とした一部分に係る消費税額は控除可能です。

## 4. 居住用賃貸建物の取得等に係る消費税額の調整（概要）

当該改正により、

●当初「居住用」で貸し付けていたが、その後に課税賃貸用に転用した場合

●居住用賃貸建物を購入した後に売却した場合

まで仕入税額控除の制限を受けてしまうため、次のいずれかに該当する場合には、仕入税額控除を調整することとされました。

- ① 第三年度の課税期間<sup>※1</sup>の末日にその居住用賃貸建物を有しており、かつ、その居住用賃貸建物の全部又は一部を調整期間<sup>※2</sup>に課税賃貸用<sup>※3</sup>に供した場合
- ② その居住用賃貸建物の全部又は一部を調整期間に他の者に譲渡した場合

※1 第三年度の課税期間とは、居住用賃貸建物の仕入れ等の日の属する課税期間の初日以後3年を経過する日の属する課税期間をいう。

※2 調整期間とは、居住用賃貸建物の仕入れ等の日から第三年度の課税期間の末日までの間をいう。

※3 課税賃貸用とは、非課税とされる住宅の貸付け以外の貸付けの用をいう。

（具体的な調整計算⇒6へ）

## 5. 経理処理

改正後に居住用賃貸建物を購入した場合の経理処理ですが、仕入控除の対象から除外するため、会計ソフトへの入力、不課税や対象外で行います。

将来事業者向けに貸し付けたり、売却したりする場合には調整を行いますので、第三年度の課税期間までは別途、事業用賃貸収入と居住用賃貸収入を管理しておくこととなります。



## 6. 居住用賃貸建物の取得等に係る消費税額の調整（具体的な計算）

4の調整計算について、具体的な計算をご紹介します（国税庁HPから抜粋）。

- ① 第三年度の課税期間の末日にその居住用賃貸建物を有しており、かつ、その居住用賃貸建物の全部又は一部を調整期間に課税賃貸用に供した場合

⇒次の算式で計算した消費税額を第三年度の課税期間の仕入控除税額に加算

$$\text{加算する消費税額} = \frac{\text{居住用賃貸建物の課税仕入れ等に係る消費税額}}{\text{Aのうち課税賃貸用に供したものに係る金額}} \times \frac{\text{調整期間に行った居住用賃貸建物の貸付けの対価の額*4の合計額(A)}}{\text{調整期間に行った居住用賃貸建物の貸付けの対価の額*4の合計額(A)}}$$

### ○適用関係及び調整計算方法の具体例

単位：万円（税抜き）

（R3.4.1に2億円で購入し、同日以後「居住用」として貸し付けていたが、R5.6.1から「課税賃貸用」に供した場合）



※4 対価の額は、税抜き金額で、この対価の額について値引き等（対価の返還等）がある場合には、その金額を控除した残額で計算します。

- ② その居住用賃貸建物の全部又は一部を調整期間に他の者に譲渡した場合

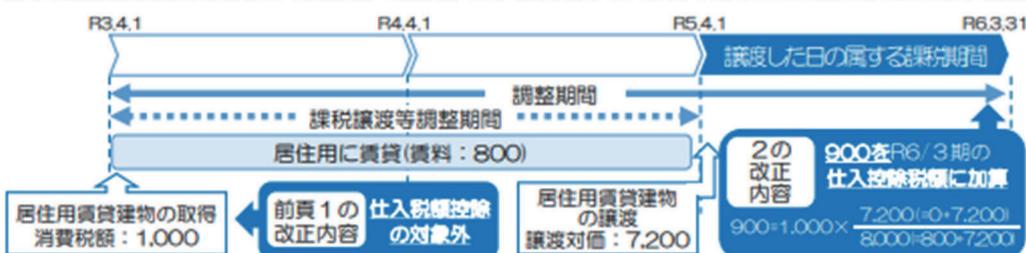
⇒次の算式で計算した消費税額を譲渡した日の属する課税期間の仕入控除税額に加算

$$\text{加算する消費税額} = \frac{\text{居住用賃貸建物の課税仕入れ等に係る消費税額}}{\text{Bのうち課税賃貸用に供したものに係る金額} + \text{Cの金額}} \times \frac{\text{課税譲渡等調整期間*5に行った居住用賃貸建物の貸付けの対価の額*4の合計額(B)} + \text{居住用賃貸建物の譲渡の対価の額*4(C)}}{\text{課税譲渡等調整期間*5に行った居住用賃貸建物の貸付けの対価の額*4の合計額(B)} + \text{居住用賃貸建物の譲渡の対価の額*4(C)}}$$

### ○適用関係及び調整計算方法の具体例

単位：万円（税抜き）

（R3.4.1に1億円で居住用賃貸建物を取得し、同日以後「居住用」として貸し付けていたが、R5.4.1にこの建物を7,200万円で譲渡した場合）



※5 課税譲渡等調整期間とは、居住用賃貸建物の仕入れ等の日からその居住用賃貸建物を他の者に譲渡した日までの間をいいます。

なお、調整期間の間に売却をせず、調整期間を過ぎてから売却した場合には、上記調整計算ができなくなりますので、注意していただきたいと思ひます。

# Point 解説！ 教育資金一括贈与非課税措置の改正

## 1. 概要

平成25年度の税制改正により創設された「教育資金一括贈与の非課税措置」は、平成31年度の改正（現行）を経て再度この令和3年度の与党税制改正大綱において見直しが行われました。

「教育資金一括贈与の非課税措置」とは、30歳未満の子・孫などが祖父母などの直系尊属から教育資金の贈与を受けた場合、一定要件の下に1,500万円を上限としてその贈与を非課税とする制度です。

令和3年4月1日以後に教育資金贈与がある場合においては、改正後の制度が適用される見込みです。

## 2. 改正の内容

①一定の場合を除き、教育資金管理契約の途中で贈与者が死亡した場合、その死亡の日における贈与資金の残額は受贈者が相続等により取得したものとみなされ、相続税の課税対象となります。

現行→贈与者の死亡の前3年以内に非課税制度の適用を受けたことがある場合、その死亡の日における一定金額は受贈者が相続等により取得したものとみなされ、相続税の課税対象となります。

### (変更点)

現行税制は贈与者の死亡の前3年以内に非課税制度の適用を受けたことがある場合の一定金額に相続税が課税されたのに対し、改正後は3年以内にかかわらずその死亡の日の残高に対し相続税が課税されます。

②上記①における受贈者が贈与者の子以外（例えば孫）であり、その残高について相続税が課税される場合には、相続税が2割増となる。

現行→相続税が2割増となる規定はなし。

## 3. 本制度の改正経緯

		H25年(創設)	H31年(現行)	R3年(大綱)
贈与者の途中死亡時の取扱い	注1	非課税	一定の残額を相続財産	死亡時の残額を相続財産
相続税額2割加算の取扱い	注2	なし	なし	適用あり
受贈者の所得制限		なし	合計所得1000万円超の場合適用なし	同左

(注1) H31年(現行)税制、R3年(大綱)とも、一定の場合は相続財産課税外

(注2) 2割加算の適用対象は、贈与者の子以外に相続税が課税される場合



渋谷事務所 税理士 田中 隆志

### ～～独り言～～

北陸、山陰など、日本海側の降雪が半端ない。昨年は雪が少なくスキー場が開けないと言っていたのに、今年は多すぎて開けられないとは、なんと皮肉なことか。一方で、静岡から見る富士山は山頂付近にもほとんど雪がない。小さいころから富士山を描くときは中腹にギザギザの線を書き、上半分は白、下半分は灰色と決まっていたのに、年初に見た富士山は全部灰色。山梨の子は全部真っ白に塗るのだろうか・・・

それはそうと、最近気になったことがある。政治家の給料。検察が動き嫌疑がかけられると決まって国会を欠席するが、その間でも給料は出る。ボーナスも出る。そもそもボーナスが出るのもどうかと思うが、仕事しなくても給料が貰えるというのは納得できない。しかも自分で『辞めます』というまで貰える。これ、税金ですけど。そういえば、都知事も任期が来る毎に退職金が支払われるようだが、会社経営者の方たちから見ればこんなおかしな話はない。一発で役員賞与認定だ。やっぱり政治家はいいなあ。

文責：野呂伸一郎

# ARKNET

税理士法人アークネット <http://www.arknet.info>

静岡事務所 〒420-0852 静岡市葵区紺屋町 11-13

TEL 054-251-2121 FAX 054-251-2161

東京事務所 〒101-0047 東京都千代田区内神田 2-7-13 山手ビル 3号館 8階

TEL 03-5289-8473 FAX 03-5289-8474

渋谷事務所 〒150-0042 東京都渋谷区宇田川町 36-6 西村ビル 3F

TEL 03-3461-2441 FAX 03-3461-9811

千葉事務所 〒262-0033 千葉県千葉市花見川区幕張本郷 1-11-24 フォルテ 5A

(雨宮幸雄税理士事務所提携事務所) TEL 043-307-5590 FAX 043-307-5591