

地主・経営者のための
情報マガジン

4

April

AgriTimes

あぐりタイムズ / 2020 vol.177

2020年度 税制改正大綱の概要【所得税編】 ～低未利用土地の譲渡・配偶者居住権等の譲渡～



営業職に役立つ!

ゴルフの
心髄

間違いやすい!
事業用建更の掛金と
満期受取の取り扱い

ラ・ラ・ラ
ランドマ〜ク?



CM
絶賛
放送中!

テレビCM

サンデーモーニング
とれたてキス
ふらり途中下車の旅
めざましテレビ

ラジオCM

FMヨコハマ
ニッポン放送
FM NACK5

2020年度 税制改正大綱の概要【所得税編】 ～低未利用土地の譲渡・配偶者居住権等の譲渡～

昨年末、税制改正大綱が発表されました。
今号では所得税の主な項目を見てまいりましょう。

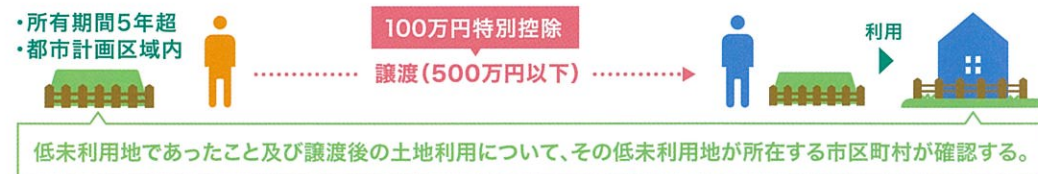


1 低未利用土地の長期譲渡に特別控除が創設

取引価格が低額の土地については、取引コスト等が割高になること等により活用されないまま所有されている場合があるため、土地の活用促進として特別控除が創設されました。

1 概要

個人が都市計画区域内にある低未利用土地等(その土地の上に存する権利を含む)を譲渡した場合、要件を満たすときはその年中の上記譲渡に係る長期譲渡所得の金額(建物等に係る部分を除く)から100万円(その所得金額が限度)を控除できる制度です(住民税も同様)。



2 主な要件

- 1 「低未利用土地等であること」・「譲渡後の利用」について、市区町村長の確認がされたものであること。
- 2 所有期間が5年を超えていること(譲渡する年の1月1日で判定)。
- 3 譲渡の相手が、配偶者その他一定の特別の関係にある者でないこと。
- 4 譲渡対価の額が500万円以下であること(この土地等の上にある建物等の対価を含む)。

3 適用時期

下記 ① 又は ② のいずれか遅い日から、2022年12月31日までの間の譲渡について適用する。

- ① 「土地基本法等の一部を改正する法律(仮称)」施行の日
- ② 2020年7月1日

2 配偶者居住権等を譲渡したときの取得費

配偶者居住権等とは

2018年の民法改正で配偶者の住まいや生活資金を保証するために創設された権利です。配偶者が居住していた被相続人の居住建物等(敷地を含む)について、遺産分割等で、終身又は一定期間、配偶者がその建物に居住することができる権利(その家屋の敷地利用権を含む)のことで、2020年4月1日に施行開始されます。

今回はその配偶者居住権等を後日、下記のように譲渡等した時の譲渡所得を計算する際の取得費^{*}(譲渡原価)についての計算方法が明確にされました。

^{*}配偶者居住権等の取得費 = 配偶者居住権の取得費 + 配偶者敷地利用権の取得費

1 消滅等により対価を得た場合の取得費

母子間での例ですと、配偶者居住権等(配偶者敷地利用権を含む)を相続した母と、建物所有権等(敷地所有権を含む)を相続した子との間で後日、合意して権利解除した場合や、母の放棄により配偶者居住権等が消滅等した場合に、母が子より受け取った対価は譲渡所得として課税され、その取得費は下記により計算されます。

$$\text{取得費}^*(\text{譲渡原価}) = \text{居住建物等の取得費}^* \times \text{配偶者居住権等割合} - \text{減価の額}(\text{居住権の設定日} \sim \text{消滅日})^*$$

^{*}この「減価の額」は、配偶者居住権等が時の経過とともに自然に減価していく額のこと、具体的な計算方法は後日定められることとなっています。

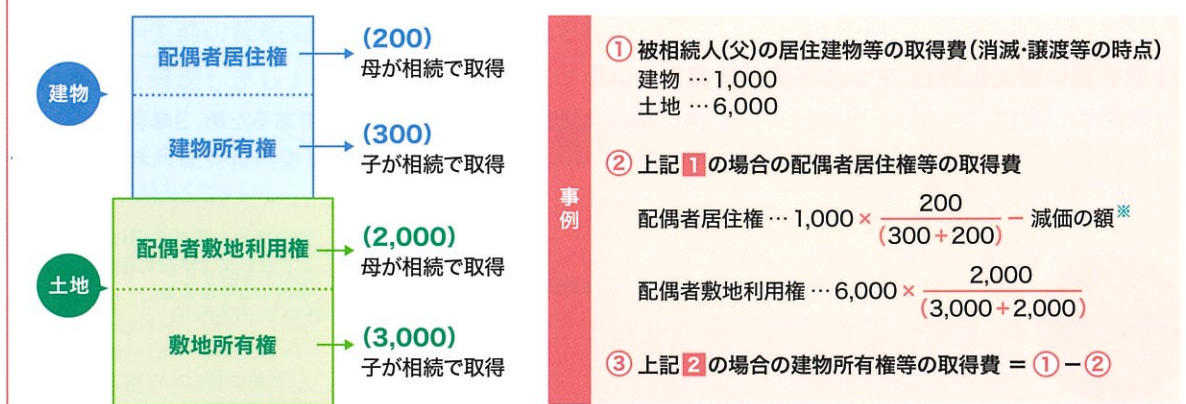
2 居住建物等を他人に譲渡した場合の取得費

例 父の相続の際に居住建物等の所有権を相続した子が後日、その居住建物等を(母の配偶者居住権等が消滅する前に)他人に譲渡した場合の対価は譲渡所得として課税され、その取得費は下記により計算されます。

$$\text{取得費}^*(\text{譲渡原価}) = \text{居住建物等の取得費}^* - \text{配偶者居住権等の取得費}^*$$

^{*}上記 ① ② の式で使用している各「取得費^{*}」は、消滅等・譲渡等の時点での取得費となります。

◆配偶者居住権等及び改正のイメージ事例 | 括弧内の数字は相続時の評価額 単位:万円



3 未婚のひとり親に対する措置と寡婦(寡夫)控除の見直し

婚姻歴の有無による不公平やひとり親の男性と女性との不公平を同時に解消するために、次の措置が講じられました。

1 概要

1. 未婚のひとり親について寡婦(寡夫)控除を適用する。
2. 寡婦(寡夫)控除について以下の見直しを行う。
 - ① 寡婦に寡夫と同等の所得制限(所得500万円(給与のみの場合、収入では678万円))を設ける。
 - ② 事実婚である場合を対象から除くために、住民票の続柄に「夫(未届)」「妻(未届)」の記載がある者は適用外とする。
 - ③ 子ありの寡夫の控除額(従来:所得税27万円、住民税26万円)を子ありの寡婦と同額(所得税35万円、住民税30万円)とする。

寡婦(寡夫)控除の改正【所得税】

改正点のみ矢印して改正後を赤字表記(単位:万円)

寡婦控除		死別		離別		未婚	
女性の所得		~500万	500万~	~500万	500万~	~500万	500万~
扶養親族等	有	子	35	27 → 0	35	27 → 0	0 → 35
		子以外	27	27 → 0	27	27 → 0	—
		無	27	—	—	—	—

寡夫控除		死別		離別		未婚	
男性の所得		~500万	500万~	~500万	500万~	~500万	500万~
扶養親族等	有	子	27 → 35	—	27 → 35	—	0 → 35
		子以外	—	—	—	—	—
		無	—	—	—	—	—

◆扶養親族等とは、扶養親族その他その者と生計を一にする子(総所得金額48万円以下に限る)をいいます。

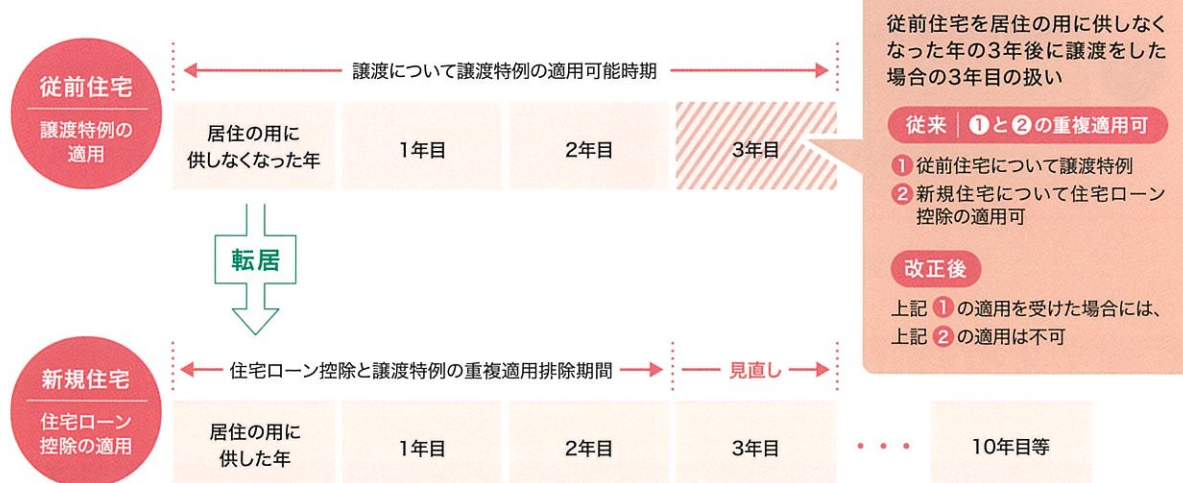
2 適用時期

2020年分以後の個人所得税について適用があります。
2021年度分以後の個人住民税について適用があります。

4 居住用財産の譲渡特例を適用した場合の住宅ローン控除見直し

1 住宅を買い替えた場合、2つの特例が重複しないための法整備

従前住宅に居住しなくなった翌年から3年以内の譲渡は譲渡所得の特例[※]の対象であるため、3年目に譲渡した場合のみ住宅ローン控除との併用が可能となっていました。改正によりこの3年目の譲渡の場合も住宅ローン控除との併用が不可となりました。



※譲渡所得の特例の例示
・居住用財産の譲渡に係る特別控除(最大3,000万円)
・10年超の長期譲渡所得の軽減税率
・特定の居住用財産の買換え及び交換の場合の長期譲渡所得の課税の特例

2 適用時期

2020年4月1日以後に従前住宅等の譲渡をする場合に適用。

3 注意点

3年目に譲渡所得の特例を適用した場合には、新規住宅につき既に適用を受けた住宅ローン控除についても遡って適用がなくなるので、2年目までの修正申告が必要となります。

ランドマーク便り メディア掲載情報

新聞



【日本経済新聞】
2019年11月23日20面「配偶者居住権の新設」に弊社代表税理士清田のコメントが掲載されています。



【日経ヴェリタス】
2019年12月29日発行の日経ヴェリタス53面スマートライフ「節税対策 税務調査の対象にも」にてランドマーク税理士法人が取材協力をしております。

税務無料相談会のご案内

「税務無料相談会」随時開催 ※要予約

相続税申告や生前の節税対策、不動産の活用など相続に関するご相談を専門の相談員が承ります。
相続の不安を解消しましょう。

当日はより具体的なご提案をさせて頂くために、下記資料をお持ちください。

持ち物
リスト

- 財産の概算額がわかるもの(メモ書きでも可)
- 固定資産税課税明細書
- 確定申告書

会場 & 開催日時

- 会場
- 毎週火曜日 ▶ 東京丸の内事務所、町田駅前事務所
 - 毎週水曜日 ▶ 新宿駅前事務所、横浜駅前事務所
 - 毎週木曜日 ▶ 池袋駅前事務所、川崎駅前事務所
- ① 9:30~10:30 ② 13:00~14:00 ③ 16:00~17:00

清田のひとりごと



代表社員 清田幸弘

こんにちは。ランドマーク税理士法人の清田です。皆さん何か資格の勉強をされたことはありますか。日本国内には国家資格、民間資格等3,000もの資格が存在すると言われてます。会計事務所の資格の話といえば簿記...?いえいえ、今回はマニアックに箱根細工技能士のお話を致しましょう。そもそも箱根細工とは?小田原、箱根に伝わる秘密箱、からくり箱等の寄木を組み合わせた美しい工芸品です。主にお土産屋さんで見かけることが多いですね。箱根細工の技術は江戸時代から伝わっていると言われており、現在では経済産業大臣から伝統的工芸品として認定されています。箱根細工技能士とは、試験は学科試験と実技試験があり、この試験に合格することで箱根細工技能士として認定されることとなります。ただし、受験資格が厳しく、当技能に関して実務経験が10年以上の者とのことで、素人お断りという感じですね。10年は厳しい...せめて3ヶ月くらいなら何かがんばれそうだな、と思ったら何をみなさん選びますか?簿記3級、CDA資格認定試験、火薬類保安責任者、ボイラー整備士高圧ガス製造責任者、介護職員初任者研修、販売士、漢字検定準1級...とやはりこのあたりの資格が現実的ですね。ネット等で〇〇時間で取れる!とよく書かれていますが、コツコツと自分のペースで勉強することが大切だと思います。たかが3ヶ月、されど3ヶ月。資格取得で何か変わるきっかけになるかもしれませんね。

間違いやすい！ 事業用建更の掛金と 満期受取の取り扱い

今回は国税OBの
石丸がお伝えします！



私は個人でアパート、貸駐車場などを所有しており、不動産賃貸業を営んでいます。賃貸しているアパートの修繕等に備えて建物更生共済（以下：建更）に入りましたが、この度、その建更が満期になりました。この税務上の取り扱いを教えてください。

個人事業者契約の満期共済金を受け取った場合、その収入は満期支払日（満期日の翌日）の属する年の一時所得として扱われますが計算に注意が必要です。



解説

建更等に加入して満期を迎えると満期共済金を受け取れます。個人事業者の方が個人事業者契約の満期共済金を受け取った場合、その収入は満期支払日（満期日の翌日）の属する年の「一時所得」に分類されます。「事業所得」や「不動産所得」の収入金額とはなりません。

元々、建更の毎年支払う掛金は、「必要経費」への算入が認められている部分と「積立掛金」部分とに分かれていますので、満期を迎えた場合には、満期共済金相当額から、「積立掛金」部分の満期までの累積を控除した金額が、その年の所得または損失になります。

1 一時所得の計算の仕方

一時所得とは、一時金として受ける収入のうち、営利目的の継続的行為から生じたものや労務や役務の対価、資産の譲渡等による対価として受け取ったものではない、臨時・偶発的な性質の所得をいいます。

◆一時所得の計算方法を算式で表すと下記ようになります。

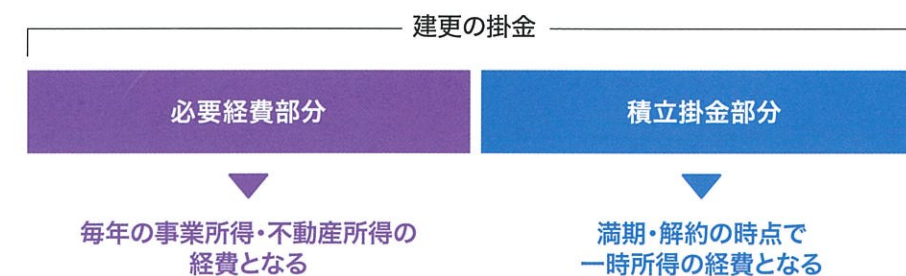
$$\text{収入金額} - \text{収入を得るために支出した費用} - \text{特別控除}^* (\text{最高50万円}) = \text{一時所得の金額}$$

こうして求めた一時所得の金額は、1/2にし、他の所得と合算して総所得を求め、確定申告時に納める税金を計算します。（ただし、源泉分離課税されるものを除きます。）

また、一時所得の計算上生じた損失については、他の所得と損益通算して相殺することはできません。

2 共済掛金の取り扱い

事業用建更の掛金については、火災や自然災害等が生じた場合の損害補償に充てられる掛捨て部分（必要経費として毎年の事業所得・不動産所得の経費となる部分）と建物の更新等に充てるための積立として満期共済金の支払いに充てられる部分（積立掛金部分として満期・解約の時点で一時所得の経費となる部分）とに分かれます。



注意

一時所得の計算の際には、満期共済金相当額から「今までに支払った掛金の全て」を控除してはいけません。事業所得・不動産所得の計算で毎年必要経費として算入していた部分を二重に計上することになってしまいますのでご注意ください。

満期共済金2,800,000円の支払いを受け、「既に払い込んだ掛金のうち、積立掛金に相当する部分の累計額」が2,270,000円である場合（割戻金は掛金と相殺）

$$2,800,000\text{円} - 2,270,000\text{円} - 500,000\text{円} (\text{特別控除}^*) = 30,000\text{円} (\text{一時所得})$$

一時所得は所得金額を1/2にするので30,000円×1/2=15,000円が課税の対象となり、確定申告の際にはこの15,000円を他の所得と合算して税額を計算します。

3 特殊なケース

1 1つの建物を、事業用部分と居住用部分とで兼用している場合

各用途の専用割合に応じて按分計算します。事業用部分にあたるものに関しては、上で述べたとおり処理します。また、居住用部分の満期共済金についても一時所得として取り扱いますが、居住用部分に対応する共済掛金に関しては、旧長期損害保険料控除または地震保険料控除にあてはまる場合は、所得税については最高50,000円、住民税については最高25,000円が所得から控除されます。

2 事業用建更を解約した場合

満期共済金を受け取った場合と同じ考え方で処理します。具体的には、その建更の解約返戻金相当額から、資産計上してきている共済掛金積立相当額を控除した金額がその年の一時所得（損失）として取り扱われます。

*一時所得の特別控除の額は、「収入金額－その収入を得るために支出した費用」の残額が50万円未満の場合は、その残額となります。

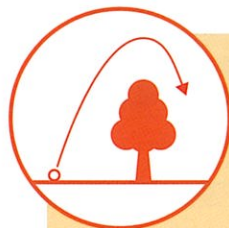
営業職
必見!

ゴルフの 心髄



第19時限 High Ball ↔ Low Ball

ゴルフコースで常にフェアウェイの真ん中にティーショットを放ち続けるのは至難のわざです。その日の体調やゴルフの調子次第で、ボールは曲がってしまうものです。セカンドショット地点に行ってみると、前方に高い木が～なんてこと多々あります。このような場面で、ボールを高く打ち上げたり低く押さえたりというショットのバリエーションが必要になってきます。



高いボールを打つには、基本的にロフト角のあるクラブでショットすれば良いのですが、グリーンまでの距離がある場合は、ロフトの少ないクラブでショットすることも必要になってきます。

アドレスは目線を高くする。

通常のショットより右足に体重をかけながらショットする。

高いボールを打とうとする高さに合わせてクラブを振り抜く。



仮にグリーンまで150ヤード。前方の木の上を越せるクラブのロフト角が9番アイアンとします。しかし9番アイアンでは木の上は越せてもグリーンまでは届きません。そこで7番アイアンを

選択します。ボールを左足かかと内側の延長線上に置きます。アドレスで打とうとする木の高さに目線を合わせると、左肩が上がり、体重は右足に6:4ないし7:3位にかかります。このアドレスのままスイングをすると高い位置にフォロースルーが振り抜け、7番アイアンのロフト角より高いボールが打てます。



セカンド地点に行くと前方にとても木の上を越すことの出来ないような状況が～。

ボールの位置は通常よりやや右。

スイングの最低点の手前でボールをとらえる。

クラブヘッドを体の回転に沿って低く振り抜く。



しかし、枝の下からならグリーンを狙えそう。グリーンまで150ヤード。7番アイアンの距離ですが、7番アイアンのロフト角では枝に当たる高さです。ここでは5番アイアンを選択します。グリップは出来るだけ短く握り次のようなアドレスをして、インパクト後は高くは振り抜かず、左腰あたりでフォロースルーを止めるスイングです。

高いボールと低いボールのアドレスは、フォローウィンドやアゲインストウィンドの時にも応用が効きます。練習場で、各番手でどの程度の高さ、又低さが出せるのか。あらかじめ確認し、これらの場面に遭遇した時、是非、試してみてください!

参考文献:PGA基本ゴルフ教本



戸塚カントリー倶楽部所属

落合 祐(おちあい ゆう)

昭和42年4月21日生まれ52歳 横浜市出身
日本プロゴルフ協会 ティーチングプロA級