

# 平成26年度税制改正

今月は平成 26 年度税制改正のうち、重要と思われるものをピックアップすることとします。以前からいつ規制されるのかが注目されていた、「ゴルフ会員権・リゾート会員権の譲渡損失の損益通算」がいよいよ廃止されるようです。つぎに「譲渡所得の計算上認められる相続税額の取得費加算の縮小」もいよいよ実施されそうです。法案ではゴルフ会員権等は平成 26 年 4 月 1 日以後の譲渡から、相続財産を譲渡した場合の取得費加算については平成 27 年 1 月 1 日以後の相続開始分から適用とする改正案です。また、少人数私募債の節税規制も平成 28 年 1 月 1 日以後受け取る利子からとされています。

これらの影響について考えることとします。なお、平成 26 年 3 月末に成立すると考えられますが、決定した内容が異なることもありますのでその場合はご容赦ください。

## 1. 相続税の申告期限から 3 年内の土地譲渡の特例が縮小？

相続開始の日から 3 年 10 カ月以内に土地を譲渡した場合には、土地の譲渡所得税を計算する際に、支払った相続税のうち全体の相続財産に占める土地の評価額の割合に相当する部分を取得費として控除してもらえる特例があります。相続開始後に土地を譲渡所得税なしで自分が作った会社に譲渡することが可能になる制度として利用される場合もあります。現行の内容は次の算式のとおりですが、次の事例では支払った相続税 2 億円のうち 1 億 6 千万円を譲渡所得の計算上差し引くことができます。ところが、この制度があまりに有利になりすぎるとして改正すべきだという意見が会計検査院から財務省に提出されています。どのようにすべきかまでは提言されていませんが、私は現行制度の前の制度に戻るのではないかと考えています。

### ■相続土地を譲渡した場合の取得費加算

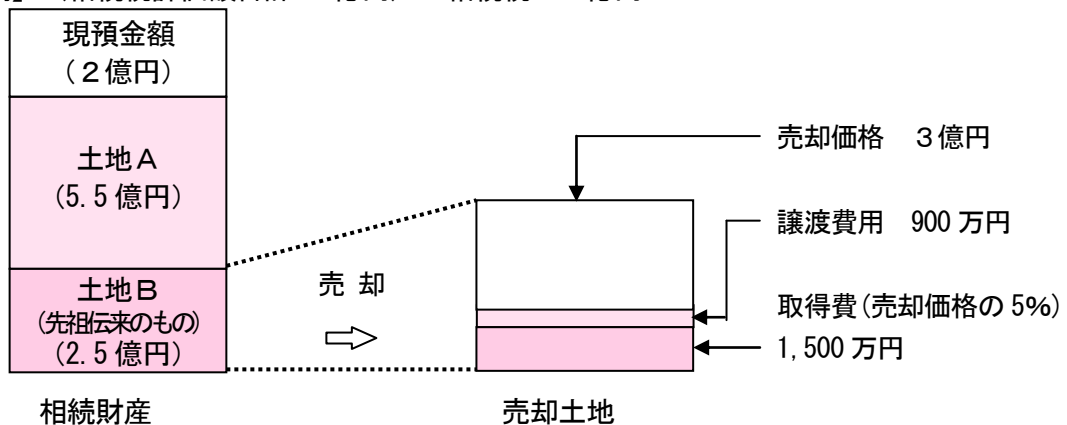
#### 【算式】

$$\begin{array}{l} \text{譲渡した人の納付} \\ \text{すべき相続税額} \end{array} \times \frac{\begin{array}{l} \text{分母の金額に含まれた土地等(物納したものと及び} \\ \text{物納申請中のものを除く。)の相続税の課税価格(注1)} \end{array}}{\text{債務控除前のその人の相続税の課税価格}} = \begin{array}{l} \text{取得費に加算する金額} \\ \text{(他の土地等の譲渡に} \\ \text{ついてすでに取得費に} \\ \text{加算された金額を除く。)} \end{array}$$

(注 1) 改正検討内容 → 譲渡した土地等の相続税の課税価格

現行制度の前の平成 4 年までは、上記の算式の分母が「譲渡した土地等の相続税の課税価格」とされていました。事例でいいますと、支払った相続税 2 億円のうち 5 千万円しか譲渡所得の計算上差し引くことができなくなります。1 億 6 千万円差し引けたものが 5 千万円しか引けなくなり、課税所得が 1 億 1 千万円も増えます。現行の譲渡所得税・住民税合計の税率は 10% ですので、2,200 万円も税金が増加することになります。

【事例】（相続税評価額合計 10 億円）…相続税 2 億円



$$3 \text{ 億円} - 1,500 \text{ 万円} - 900 \text{ 万円} - \left[ 2 \text{ 億円} \times \frac{8 \text{ 億円}}{10 \text{ 億円}} \right] = 1 \text{ 億 } 6,000 \text{ 万円} = 1 \text{ 億 } 1,600 \text{ 万円}$$

改正検討内容

$$3 \text{ 億円} - 1,500 \text{ 万円} - 900 \text{ 万円} - \left[ 2 \text{ 億円} \times \frac{2.5 \text{ 億円}}{10 \text{ 億円}} \right] = 5,000 \text{ 万円} = 2 \text{ 億 } 2,600 \text{ 万円}$$

改正は平成 27 年 1 月 1 日以後の相続開始によって取得した財産から適用になります。それ以前の相続については、たとえ相続税の申告期限が平成 27 年 1 月 1 日以後であっても、改正前の有利な規定を適用できますのでご注意ください。

## 2. ゴルフ会員権の譲渡損失の損益通算廃止

バブルのころに高値で買ったゴルフ会員権やリゾートクラブ会員権は、ようやく価格が戻りつつあるといわれているものの、今譲渡すると相当な損失が発生しています。2,000 万円で購入した者を仮に 100 万円で譲渡すると 1,900 万円の損失です。諸費用がかかりますのでこれより多いかもしれません。その方の給与所得金額や不動産所得、給与所得などの合計が 2,000 万円あるとすると、現行法では 2,000 万円から 1,900 万円を控除した 100 万円が課税所得となります。これを、全くできないようにしようとするものです。ゴルフ会員権やリゾートクラブ会員権などは「生活に通常必要でない資産」に該当するという考え方です。

図表 生活に通常必要でない資産の範囲の拡大

【現行】

資産の種類		課税方式	損益通算
譲渡所得の基因となる資産 (たな卸資産及び準たな卸資産を除く)	生活用動産(例：家具、衣類、冷暖房器具等)	非課税	不可
	生活に通常必要でない資産(動産・不動産)(注)	総合課税	可
	ゴルフ会員権、リゾート会員権など		
	土地等・建物等	分離課税	不可
	株式等		

(注) 生活に通常必要でない不動産を譲渡した場合は分離課税により課税され、損益通算はできない。

次に掲げる資産は、「生活に通常必要でない資産」として、その譲渡損失の他の所得との損益通算及び雑損控除を適用することができないこととされている。

- ①競走馬(事業用と認められるものを除く。)その他射的的行為の手段となる動産
- ②居住の用に供しない家屋で主として趣味、娯楽又は保養の用に供する目的で所有するもの(別荘等)、その他主として趣味、娯楽、保養又は鑑賞の目的で所有する不動産
- ③貴石、貴金属、真珠、書画、ことう及び美術工芸品等で30万円超のもの、その他生活の用に供する動産のうち生活用動産以外のもの



【見直し案】

上記②の範囲に、「主として趣味、娯楽、保養又は鑑賞の目的で所有する不動産以外の資産」を加える。〈具体例〉ゴルフ会員権、リゾート会員権など

### 3. 同族会社が発行する少人数私募債の総合課税化

「同族会社のオーナーやその一族」が会社に資金を貸し付けて利息を受け取ると通常の場合には雑所得として総合課税となり、高額所得者の方は最高税率50%の税率が課されます。節税対策として少人数私募債を発行する方法があります。この方法によると利子所得に対する課税が20%の源泉分離課税で完了するため、高額所得者にとっては節税が可能になります。平成25年度税制改正で成立した法律及び政令では、平成28年1月1日以後に発行される私募債の利子から適用されることとなっています。平成27年12月31日までに発行される私募債の受取利息については、平成28年1月1日以後に受け取る利子につ

いても 20%の源泉分離課税が適用されることとされています。今後、改正などで平成 28 年 1 月 1 日以後に受け取る利子から、総合課税とするという規定が設けられる可能性がゼロとは言い切れませんが、これまでの規定からは、平成 28 年 1 月 1 日以後に受け取る利子についても 20%の源泉分離課税が適用されるということになります。

また、その対象者については次のように規定されました。

- ① 同族会社の同族株主
- ② ①の親族
- ③ ①と婚姻と同様の事情にあるもの
- ④ ①の使用人
- ⑤ ①～④以外で①から受ける金銭で生計を維持しているもの
- ⑥ ③～⑤と生計を一によるこれらの親族

#### 4. 不動産業の消費税・簡易課税の課税強化

平成 26 年 4 月 1 日から消費税率が 5%から 8%に引き上げられます。平成 27 年 10 月から 10%に引き上げられるかどうかについては、年末に景気の状態等を考慮して安倍首相が判断することになっています。消費税の課税のしくみは、受け取った消費税から支払った消費税との差額を納税するのが原則です。しかし、中小企業者の事務負担の軽減を考慮して、課税売上高 1,000 万円以下の事業者は免税とされていますし、課税売上高 5,000 万円以下の事業者は実際に納付すべき消費税額ではなく、課税売上高に対して一定の割合を納付する簡易課税という制度が設けられています。

簡易課税は課税売上高に対して業種に応ずる「みなし仕入れ率」を掛けた課税仕入額を、課税売上高から差し引いて納税することになっています。このみなし仕入れ率の割合が実態よりも高く、結果として納付すべき税額が少なくなっており、課税事業者に消費税の一部が益税として利益となっているとの指摘が会計検査院からなされていました。

そこで改正案では、金融保険業については課税仕入れ率の割合を 60%から 50%に、不動産業については 50%から 40%にそれぞれ引き下げることとしています。不動産業には、不動産売買業、不動産仲介業、不動産賃貸業、不動産管理業等が含まれます。課税売上高が 1,000 万円超 5,000 万円以下の事業者にとっては、増税となるわけです。

簡易課税の課税売上高の適用上限は 5,000 万円ですが、金融業及び保険業並びに不動産業のみなし仕入れ率が 10%引下げられると、課税売上高 5,000 万円の場合、 $5,000 \text{ 万円} \times 5\% \times 10\% = 25 \text{ 万円}$ 増税となる。消費税率が 8%に引上げられると 40 万円の増税に、消費税率が 10%に引上げられると原稿と比較すると 50 万円の増税されることとなります。

改正案では平成 27 年 4 月 1 日以後に開始する課税期間より適用することとしています。

図表 みなし仕入れ率の改正

	第1種	第2種	第3種	第4種	第4種→ 第5種	第5種	第5種→ 第6種
	卸売業	小売業	製造業等	飲食サービス業等	金融保険業	運輸通信・サービス業	不動産業
現行	90%	80%	70%	60%		50%	
改正案					50%		40%

## 5. 課税売上割合の改正

消費税が課税される取引と課税されない非課税取引とがあります。非課税となるものの典型的なものは、土地、居住用の建物、居住用の家賃、利息や配当等さまざまなものがあります。仕入れや経費にかかる消費税（課税仕入れに係る消費税）は課税売上にかかる消費税から差し引いて納税しますが、非課税の売り上げがあるとこれに対応する課税仕入れに係る消費税を差し引くのはおかしいこととなります。そこで、原則としては課税売上に係る消費税から課税売上に対応する課税仕入れに係る消費税を差し引くことになっています。しかし、課税仕入れにはどちらにかかるのか不明確なものがあります。

そこで、課税売上高5億円以下の課税事業者で、課税売上割合が95%以上の事業者については、課税仕入れに係る消費税を残額差し引いてもよいこととしています。そうするとここにも益税の発生する余地があります。

改正案では、課税売上割合を計算する次の算式に金銭債権の譲渡については、その譲渡対価の額に5%をかけた金額を「資産の譲渡等の対価の額」に算入することとしています。金銭債権の譲渡は非課税ですから、課税売上割合が減少することになります。95%ぎりぎりの事業者にとっては、その影響は大きいといえます。なお、金銭債権の譲渡とは有価証券やコマーシャルペーパーの譲渡をいいます。

図表 課税売上割合の算式

$$\text{課税売上割合} = \frac{\text{その課税期間中に国内において行った課税資産の譲渡等の対価の額の合計額} \left[ \begin{array}{l} \text{売上げに係る対価の返還} \\ \text{等の金額を控除した金額} \end{array} \right] \text{ (税抜)}}{\text{その課税期間中に国内において行った資産の譲渡等の対価の額の合計額} \left[ \begin{array}{l} \text{売上げに係る対価の返還} \\ \text{等の金額を控除した金額} \end{array} \right] \text{ (税抜)}}$$

## 6. 不動産賃貸の賃借料に係る適用税率

最近不動産賃貸業者や管理業者の方から多い問い合わせが、消費税率引き上げ前後の消費税がかかる家賃の税率変更に伴う取り扱いです。そこで、国税庁から公表されているQ&Aをここに掲示することとします。ご参照ください。

問 当社は、不動産賃貸業を営む会社ですが、平成25年10月1日以後に契約する賃貸借契約（改正法附則第5条第4項に規定する経過措置は適用されないもの）における次の賃貸料に係る消費税の適用税率について教えてください。

- ① 当月分（1日から末日まで）の賃貸料の支払期日を前月〇日としている賃貸借契約で、平成26年4月分の賃貸料を平成26年3月に受領する場合
- ② 当月分の賃貸料の支払期日を翌月〇日としている賃貸借契約で、平成26年3月分の賃貸料を平成26年4月に受領する場合

**【答】**

新消費税法は、経過措置が適用される場合を除き、施行日以後に行われる資産の譲渡等及び課税仕入れ等について適用されます（改正法附則2）。

照会①は、平成26年4月分の賃貸料であり、施行日以後である平成26年4月分の資産の貸付けの対価として受領するものですから、4月末日における税率（8%）が適用されます。

照会②は、平成26年3月分の賃貸料であり、施行日前である平成26年3月分の資産の貸付けの対価として受領するものですから、支払期日を4月としている場合であっても、3月末日における税率（5%）が適用されます。