

賃貸経営 ニュース

和楽

200円

発行日:毎月1回1日
年間購読料3,000円(送料含む)

平成24年度 税制改正!

平成24年度の税制改正大綱が発表されました。参議院で与野党逆転が続く今の政治状況では、その内容がそのまま成立するかどうかではありませんが、地主さん家主さんにとって影響の大きい改正等を、協会顧問・税理士の中根武先生に伺います。(中根先生には、本紙3面で税務コーナーを執筆いただいています)

岡田 今回発表された内容をみますと、税と社会保障の一体改革を打ち出し、全体的に増税の方向へ進んでいると思われまます。まずは、いくつかのポイントに分け、ご説明いたしたいと思います。

【事業用資産の買換特例における買換資産の範囲が縮小】

中根 国内の事業用の土地建物等を譲渡し、国内の土地建物等を取得する場合、譲渡所得税の課税が80%繰り延べできる買換特例の適用について、買換え資産の範囲を縮小し、事務所等の一定の建築物等の敷地の用に供されている土地等の面積を300㎡以上のもに限定しました。今回の問題点は、この「事務所等」に賃貸住宅等が含まれていないことです。賃貸経営を行っているオーナーたちにとっては厳しい改正だと思えます。

【復興特別税】

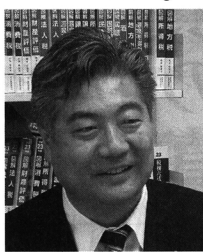
中根 復興特別所得税は、平成25年から平成49年まで基準所得税額に21%の税率で課税されます。また、住民税については均等割りが10000円増額されて平成26年度から35年度までの10年間に課税されます。復興特別法人税は、平成24年4月1日開始事業年度より3年間、基準法人税額に10%の税率で課税されます。

【所得税】

中根 退職所得に係る住民税の算出税額の10%相当額を控除する特例措置が廃止されました。平成25年1月1日以後支払われる退職所得等に適用されます。平成27年分から所得税の最高税率を課税所得5000万円超につき、40%から45%に引き上げられます。

【法人税】

中根 中小法人の軽減税率の特例が



中根 武 協会顧問・税理士

18%から15%へと引下げとなります。

(平成24年4月1日以後開始事業年度より)中小企業等の少額減価償却資産の30万円未満の即時償却は平成26年3月31日まで2年間延長されました。また、平成20年4月1日以後終了事業年度で生じた欠損金の繰越控除期間が7年から9年に延長されました。その結果、欠損金が生じた事業年度の帳簿書類の保存が適用要件になりました。従って繰越控除を行う場合には、9年間の帳簿の保存が必要になります。但し、法人税法施行規則第59条は改正されていないので、8年前及び9年前の欠損金の繰越控除を行わなければ、帳簿書類の保存は7年間でかまいません。



岡田 光雄 協会理事長

【相続税】

中根 相続税の基礎控除、最高税率の引上(50%から55%)、死亡保険金に係る非課税限度額、未成年者控除・障害者控除については平成23年度の改正案が平成27年以降の適用に持ち越しとなっています。相続税の連帯納付義務が申告期限から5年経過した場合、納税義務者が延納又は納税猶予の適用を受けた場合は解除されることとなります。(平成24年4月1日以後に申告期限等が到来する相続税について適用されます。)

【贈与税】

中根 直系尊属から住宅取得資金等の贈与を受けた場合の非課税措置に省エネルギー性、耐震性を備えた良質な住宅用家屋が追加されました。平成24年中に贈与された場合、非課税限度額は1500万円(省エネ住宅の場合)です。(一般の住宅の場合は、1000

万円)平成26年12月31日までの適用となります。(平成25年中は、省エネ・1200万円、一般・700万円・平成26年中は、省エネ・1000万円、一般・500万円)また住宅取得資金の贈与に係る相続時精算課税制度の特例の適用期限が平成26年12月31日まで延長されました。相続時精算課税制度の見直しの目玉に受贈者に「20歳以上である孫」が追加される見通しです。(平成27年1月1日以降)

【消費税】

中根 消費税については平成26年4月1日より8%、平成27年10月1日より10%とするものが閣議決定されました。状況も厳しいところですが、それにもまして財政状況が逼迫していることを考えれば、やむを得ないと思います。また世界でもトップクラスの少子高齢化社会を迎えることを考えると、消費税の税率もさらに上がるだろうし、社会保険等の負担を含め、自己負担率は50%を超えると思います。どんなに厳しいことでも、将来起こり得ることから、目を背けるのではなく、賢く立ち向かうことが大事じゃないでしょうか。

岡田 改正点は少なくありませんが、消費税は低所得者層に負担が多いと言われています。中根 そこで低所得者層に負担増の緩和となるよう配慮することが検討されています。岡田 そうなると各個人の所得を把握するために納税者番号制の導入が検討されてきますね。

【納税者番号の導入】

中根 税務関係の手続き、年金・医療等の社会保障分野での手続きに共通して全国民に対し固有の番号が付されることとなります。将来的には各種申告書、申請書、届出書、法定調書にこの番号を記載して手続を行うこととなります。導入時期としては平成27年度から交付・利用開始されることが予定されています。

【その他】

中根 更正の請求期間が原則5年に延長されました。平成23年12月2日以後に申告期限が到来する国税につい

て適用となります。また、金地金等の譲渡の対価の支払調書制度が創設され、平成24年1月1日以後の譲渡の対価につき適用されます。ご注意ください。

岡田 2月20日発表の最新の世論調査では、消費税率を上げることは仕方ないという回答した人は60%となっていますが、導入時期や前提の議論があります。

【今後の方向性・私見】

中根 消費税に関連して、納税者番号制の導入となれば、個人情報管理が管理することになり、情報管理について不安を感じる方がいます。国外財産調書制度の創設も気になります。特に提出があった場合の加算税の5%減額に対して、不提出だった場合の加算税の5%増額までと鉛とムチの使い分けだと思えます。

時代の流れを感じます。納税者の管理を徹底することは、ある意味において、まじめな納税者にとっては、とてもメリットがあります。つまり、不真面目な納税者に対して、納税を促しやすくなるからです。ただし、プライバシーの問題がデリケートなので、欧米先進国の状況を分析して、日本国により適した制度に変えていくべきだと思います。

岡田 最後に、最近流行してきた太陽光発電の売電収入に対する課税の質問が寄せられます。通常の給与所得者は、自宅での余剰電力を売電して雑所得となりますが、20万円以下であれば確定申告する必要はありませんね。

中根 その通りですが、アパート経営者の場合は多少異なります。電力売却代金以外の所得を確定申告している場合には、電力売却代も含めて確定申告する必要があります。太陽光発電設備を設置することにより発電した電力をアパートの共用部分で使用すれば、その分の電気料金は減少し、不動産所得にかかる必要経費に算入される金額も少なくなります。太陽光発電が不動産所得の金額について増減させるものであることを踏まえると、余剰電力の売却収入も不動産所得にかかる収入金額に算入して所得金額を計算するのが相当と思われる。

岡田 「太陽光」の税制については今後詳しくご説明いただきたいと思います。本日はありがとうございました。

税の損益分岐点(6)

～修繕費と資本的支出～

税理士 中根 武

アパート・マンション等の賃貸住宅を持たれている皆さんにとって、建物に対する修繕費の取り扱いについては、頭を悩ますことが多いと思います。今回は、

「修繕費と資本的支出」の区別についてご説明して行きたいと思います。

業務用の建物、機械、装置、器具及び備品などの修繕に要した費用は、「修繕費」として、必要経費に算入されます。また、業務用に借りた建物などを借主が修繕した場合の費用も、貸主にその費用を請求出来ないものは、必要経費に算入できます。ただし、修繕費、改良費などその名目のいかにかわらず、資本的支出となるものは、資本的支出として減価償却の対象とされますから、修繕費として必要経費に算入することは出来ません。

この修繕費と資本的支出の基本的な違いは、「修繕費」が「固定資産の通常の維持管理及び原状回復のため等の消極的な支出」で、支出年分の必要経費に算入します。一方、「資本的支出」は、「固定資産の使用可能期間の延長又は価値の増加をもたらす等の積極的な支出」で、固定資産の取得価額に加算されます。

固定資産に対する支出が「修繕費」か「資本的支出」かの判定は、実務上、非常に困難と言えます。このため、税務行政上の事務簡素化の面から、通達で定めている一定の形式基準によって「修繕費」と「資本的支出」を区分している場合には、税務上はその区分による処理を認めています。

修理改良等のための支出金額が下記に該当する場合(該当しない場合は下へ行く)

- ① 20万円未満か?(修繕費)
- ② 周期がおおむね3年以内か?(修繕費)
- ③ 明らかに価値を高めるもの又は耐久性を増すものか?(資本的支出)
- ④ 通常の維持管理のものか?(修繕費)
- ⑤ 災害等により毀損したものを原状に復するためのものか?(修繕費)
- ⑥ 60万円未満又は前年末取得価額の10%以下か?(修繕費)
- ⑦ 災害に伴って支出したものか?
 - 割合区分による方法を採用している場合(70%相当額→資本的支出、30%相当額→修繕費)
- ⑧ 割合区分による方法を採用している場合
 - 支出金額の30%と前年末取得価額の10%のいずれか少ない金額→修繕費(A)
 - 支出金額ー修繕費(A) →資本的支出(B)
- ⑨ 実質により「資本的支出」か「修繕費」かを判定する

事例1 賃貸マンションの外壁の改修費用は、資本的支出かあるいは修繕費か?

回答 従前と同じ仕様例えば、モルタル壁で、同じ内容で改修工事をした場合は、修繕費になります。またモルタル壁から、タイル壁になる場合には、全額を修繕費にするのではなく、通常の維持管理にともなうものは、修繕費で残りを資本的支出にします。

事例2 賃貸マンションの内装のクロスの張り替えをして、70万円かかりました。これは資本的支出ですかあるいは修繕費ですか?

回答 マンション建設時には、内装のクロスは建物の取得価額を構成していますが、賃借人が変わるときに行う内装のクロスの張り替えは、通常の維持管理費になるので、全額が修繕費として損金に計上するものと思われます。

事例3 建物付属設備である給排水設備の部品の取替には、通常は4万円くらいの支出になりますが、性能を高める部品を使うことにより、総額で19万円かかりましたが、このような場合でも、その改良のために支出した費用の額は、資本的支出になるのでしょうか?

回答 このように明らかに資本的支出に該当するものであっても、その固定資産について行う改良等の費用が20万円未満かおおむね3年以内の期間を周期として行われる費用については、修繕費とすることが出来ます。

事例4 資本的支出は、それを行った減価償却資産と種類及び耐用年数を同じくする減価償却資産を新たに取得したものとされています。そのために中小企業者等の少額減価償却資産の取得価額の特例の適用が出来るのでしょうか?

回答 平成19年度の税制改正により、資本的支出の金額を取得価額とし、減価償却資産本体と種類及び耐用年数を同じくする減価償却資産を新たに取得したという特例制度は、償却限度額の計算上の単なる取得価額の区分に関する特例です。従って、資本的支出がこの特例の規定を受けて、新たに取得したものとされるものであっても、法人の既に有する減価償却資産につき改良、改造等のために行った支出であることから、原則として、中小企業等の少額減価償却資産の取得価額の特例に規定する「取得」等には該当しません。

以上