

地主・経営者のための  
情報マガジン

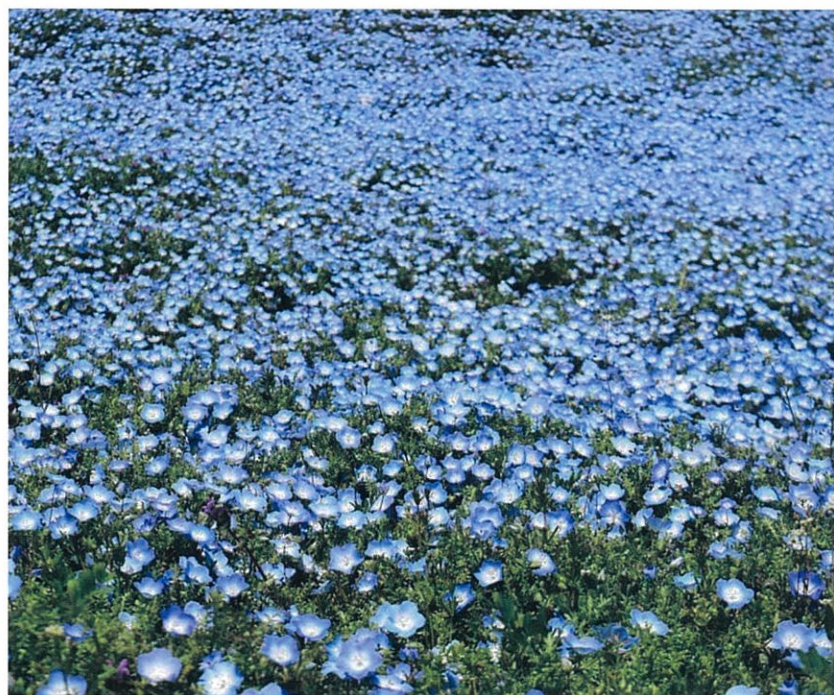
5

May

あぐりタイムズ / 2020 vol.178

# Agri Times

## 所有者不明土地等の固定資産税・ 消費税計算適正化に注目！ 税制改正大綱の概要【後編】



営業職に役立つ！

ゴルフの  
心髄

テレビCM

サンデーモーニング  
とれたてキス  
ふり途中下車の旅  
めざましテレビ

ラジオCM

FMヨコハマ  
ニッポン放送  
FM NACK5

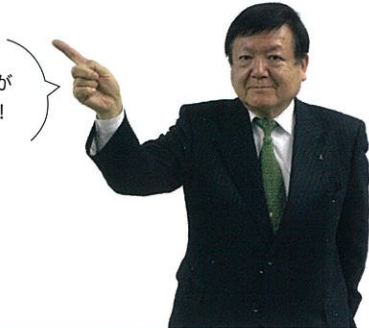
ラ・ラ・ラ  
ランドマ〜ク♪

CM  
絶賛  
放送中！



# 所有者不明土地等の固定資産税・消費税計算適正化に注目！ 税制改正大綱の概要【後編】

国税OB吉見が  
お伝えします！



## 資産税

### 1 所有者不明土地等についての固定資産税課税強化

近年、所有者不明の土地・空き家が増加し、こうした土地等に対する固定資産税の課税が問題になっていることへの対応策がとられました。

#### 1 「現に所有している者」としての申告制度創設

納税義務者が死亡した場合に相続登記がされるまでの間において、その土地等を「現に所有している者（相続人等）」に対して、市町村長は条例により、その氏名・住所等を申告させることができるとされます。

#### 2 「使用者」を「所有者」とみなす制度の拡大

土地や建物等を使用している者がいても、所有者が正常に登記されておらず、市町村の調査でも所有者が明らかにならないケースが少なくありません。こうした場合に、市町村はその資産を使用している者を所有者とみなして課税することができることとされます。

**適用関係** 1 令和2年4月1日以後の条例の施行の日以後に現所有者であることを知った者について適用。  
2 令和3年度分以後の固定資産税について適用。

### 2 住宅に係る登録免許税の軽減措置の延長

住宅用家屋等に係る保存登記等の登録免許税の軽減措置の適用期限が2年延長されます。

**適用関係** 令和4年3月31日までの間に取得等し自己の居住の用に供した場合適用。

### 3 農地等の納税猶予制度の対象拡大

特例適用農地等の範囲に、三大都市圏の特定市の市街化区域内に所在する農地で、地区計画農地保全条例（仮称）により制限を受ける一定の地区計画の区域内に所在するものが追加されます。

## 法人課税

### 1 中小企業者等の少額減価償却資産の損金算入特例の見直しと延長

この制度は資本金1億円以下の中小企業者等（大企業の支配下にある場合等を除く）が、取得価額30万円未満の少額減価償却資産を取得等して事業の用に供した場合には、1年間の取得価額合計300万円まで一時の損金算入を認めるものです。

今回の改正で、現行の従業員「1,000人以下」という要件が「500人以下」とされ、さらに資本金の額等にかかわらず連結法人が除外され、適用期限が2年延長されます。

**適用関係** 令和4年3月31日までに取得等し、事業の用に供したものについて適用。

	取得価額	償却方法	
中小企業者等のみ	30万円未満	全額損金算入 (即時償却)	合計300万円まで
全ての企業	20万円未満	3年間で均等償却* (残存価格なし)	本則
	10万円未満	全額損金算入 (即時償却)	

\*10万円以上20万円未満の減価償却資産は、3年間で毎年1/3ずつ損金算入することが可能

### 2 地方創生応援税制(企業版ふるさと納税)の見直し・延長

寄附額の最大6割程度が税額控除(3割、特例税額控除最大3割)となっていたものを、約9割まで税額控除となるようにして、令和6年度まで5年間延長される予定です。

## 消費課税

### 1 法人に係る消費税の申告期限の特例の創設

法人税の確定申告書の提出期限の延長の特例の適用を受ける法人が、「消費税の確定申告書の提出期限を延長する旨の届出書」を提出した場合には、消費税の確定申告書の提出期限を1月延長することとなります。今まで法人税等と消費税の申告期限が異なること等により生じていた事務負担の削減が期待されます。

**適用関係** 令和3年3月31日以後に終了する事業年度の末日の属する課税期間から適用され、その延長された期間に係る利子税を併せて納付します。

## 2 居住用賃貸建物の仕入税額控除等の適正化

アパートその他の業務用不動産取得時の消費税還付スキームは過去の数度にわたる改正により封じられてきましたが、今回も厳しい見直しが入りました。

### 1 仕入税額控除の不適用

現行

居住用賃貸建物を取得した際に住宅の家賃は非課税であることから、一部には、非課税売上げである住宅貸付けの一方で、課税売上げとなる「金」の売買を行って課税売上割合を増やすことにより、貸付用住宅を取得した際に支払った消費税額について仕入税額控除<sup>\*1</sup>を行い、消費税の還付を受ける等の事例がありました。(下図参照。) さらに、金の売買を継続してその事業者の課税売上割合を95%以上とし続けることにより、取得年度の翌々年度の「仕入税額控除の調整」の際に、先に受けた還付消費税を返却することになる事態を回避するケースもみられました。

改正

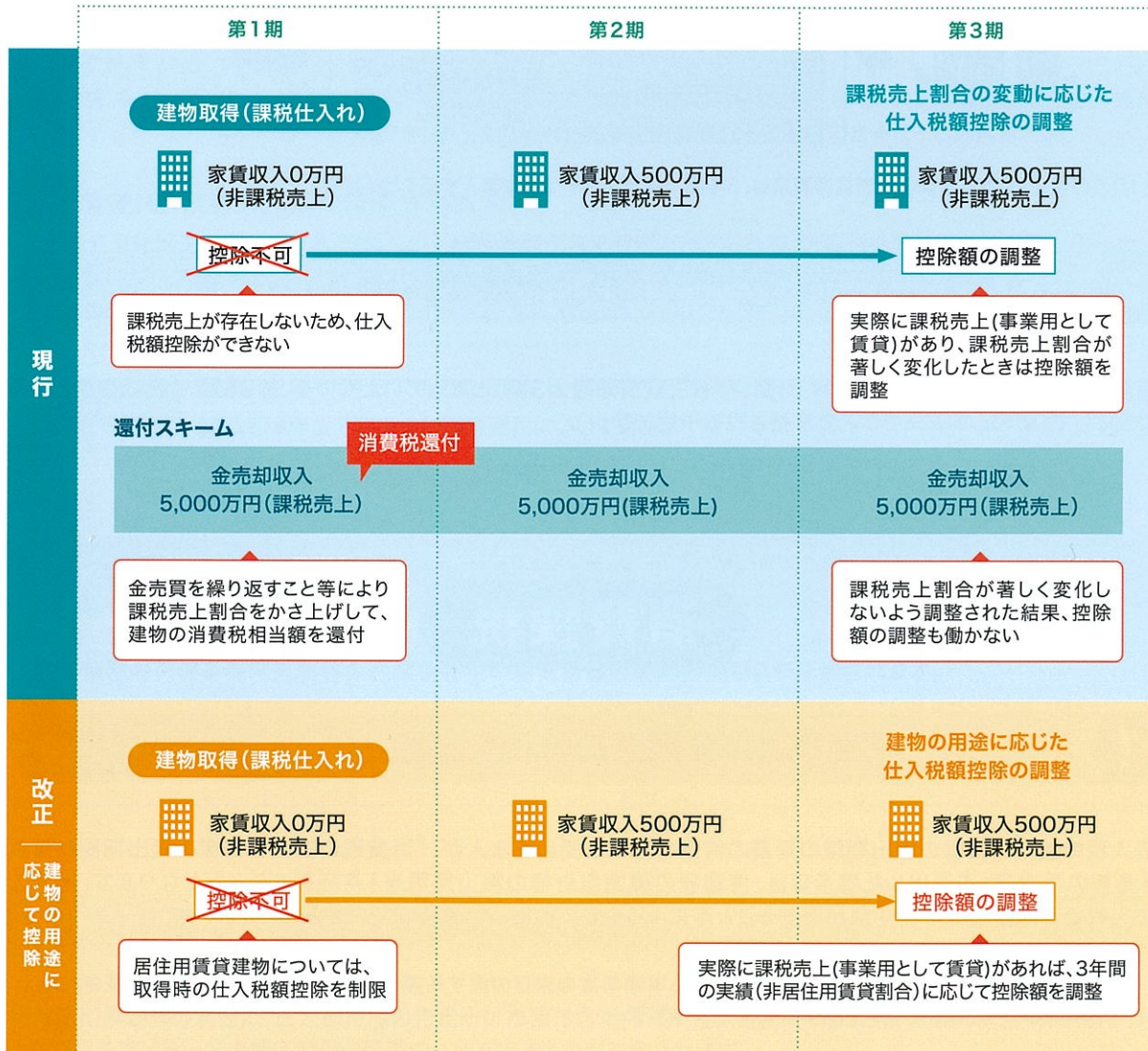
今回の改正では、「高額特定資産(税抜1,000万円以上である調整対象固定資産<sup>\*2</sup>又は棚卸資産)である居住用賃貸建物」については、取得時消費税の仕入税額控除を制限することとされます。この場合でも、3年の間に、実際に課税売上げとなる住宅貸付以外の賃貸や譲渡の事実があれば、その分については建物取得に係る仕入税額控除を行うこととされます。

\*1 消費税納税額は、売上で預かった消費税から、仕入れや必要経費について支払った消費税額を差し引いて計算しますが、この差し引くことを仕入税額控除といいます。

\*2 調整対象固定資産とは、税抜100万円以上の建物・機械・器具その他の固定資産で棚卸資産以外のものをいいます。

### ◆居住用賃貸建物の取得に係る消費税の仕入税額控除制度等の適正化

[税制調査会資料]

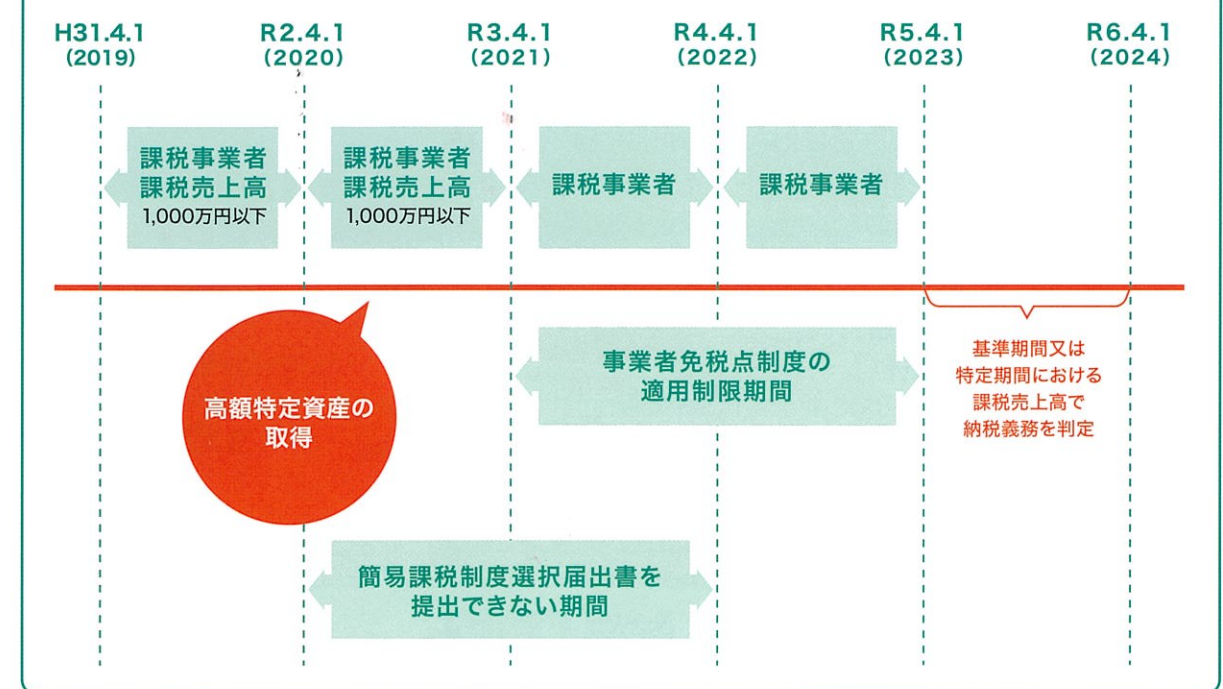


### 2 高額特定資産を取得した場合の「納税義務の免除」・「簡易課税選択」の制限

高額特定資産を課税事業者(一般)である年度に取得した場合は、原則その取得の翌年度から2年間は免税事業者制度・簡易課税制度は不適用となります。この不適用の対象として、今回新たに「**免除事業者が課税事業者となった際の『棚卸資産の調整<sup>※</sup>』の適用を受けた場合**」が追加されることとなります。

※この調整とは、免税事業者であった前期に取得した棚卸資産に係る消費税額は、免税事業者期間であるため仕入税額控除はできないわけですが、それを期末在庫棚卸資産として残した場合で、今期は課税事業者となる場合は、その消費税額を今期取得した際に支払った消費税であるとみなして今期の納付消費税を計算する際に控除してあげますという調整のことです。今回改めて、この調整を受けた場合も2の制限の対象に加えることとなりました。不動産業等で売却の為に仕入れた建物等は、高額特定資産である棚卸資産に該当しますので、この調整の適用を受けた場合、2の制限の対象として見逃されないこととなります。

#### ●適用関係の具体例



#### 適用関係

- 令和2年10月1日以後の居住用賃貸建物の仕入れ等から適用。ただし、令和2年3月31日までに締結した契約に基づき仕入れを行った居住用賃貸建物には不適用。
- 令和2年4月1日以後に棚卸資産の調整措置の適用を受けた場合に適用。

## 納税環境整備

### 1 納税地の異動があった場合の振替納税手続の簡素化

### 2 電子帳簿等保存制度の見直し

電磁的記録の保存方法の範囲に次の方法が令和2年10月より追加され、カードや電子マネーの履歴をクラウド上で電子データ保存する方法も認められます(変更不可が条件)。

- 電磁的記録の訂正・削除等が確認できるシステムによる記録の授受・保存
- 発行者のタイムスタンプが付された電磁的記録の受領・保存

電子的に受領した請求書等をデータのまま保存する場合の要件

現行制度

- a データの受領後遅滞なくタイムスタンプを付与、又は
  - b 改ざん防止等のための事務処理規程を作成し運用
- ※ 紙で受領した請求書等をスキャンしたデータを保存する場合には税務署長の承認が必要だが、もともと電子的に受領したデータについては同承認は不要。



改正後(上記に加え以下も可)

- c ユーザー(受領者)が自由にデータを改変できないシステム(サービス)を利用
- d 発行者側でタイムスタンプを付与



いずれの場合もデータが適正に保存されていれば、紙の請求書や領収書等の受領やスキャン作業は不要。  
▶ 経理・税務手続きの電子化・自動化により、バックオフィスの効率化に寄与



3 国外財産調書制度等の見直し(相続税等)

- 1 相続直後の調書等への記載の柔軟化  
各年12月末に日本国外に5,000万円超の財産を有する個人は、財産の種類や価額などを記載した調書(国外財産調書)を毎年、税務署に提出する義務がありますが、相続開始年の年末に有する国外財産に係る国外財産調書については、相続・遺贈により取得した国外財産(相続国外財産)は記載しないで提出できるようになりました。
- 2 提出がない場合等の加算税等の見直し  
国外財産調書の提出がない場合、調査で更正があった場合の過少申告加算税の加重措置の適用対象に、相続国外財産に対する相続税の修正申告等があった場合等が追加され、関係書類の提示・提出がない場合の加算税の措置が見直されました。

ランドマーク便り  
メディア掲載情報



【日本経済新聞】  
2020年1月31日朝刊34面  
「事業承継税制プロフェッショナル 税理士30選」に  
ランドマーク税理士法人  
が掲載されています。



【日本農業新聞】  
2020年1月29日朝刊4面  
「確定申告特集」にて  
弊社代表税理士清田の  
解説が掲載されています。

4月 セミナー・税務無料相談会のご案内

セミナー

4月 | 令和2年度税制改正

税務無料相談会

4月15日(木) 町田会場  
14:00~16:00 TEL:042-720-4300

4月16日(金) 新宿会場  
14:00~16:00 TEL:03-6709-8135

4月15日(木) みなとみらい会場  
14:00~16:00 TEL:045-263-9730

4月16日(金) 横浜会場  
14:00~16:00 TEL:045-755-3085

4月16日(金) 池袋会場  
14:00~16:00 TEL:03-5904-8730

4月21日(火) 丸の内会場  
14:00~15:00 TEL:03-6269-9996

4月15日(木) 湘南台会場  
14:00~16:00 TEL:0466-86-7025

4月16日(金) 川崎会場  
14:00~16:00 TEL:044-589-4110

4月16日(金) 朝霞台会場  
14:00~16:00 TEL:048-424-5691

こちらからお申込み受付中! ▶ <https://www.landmark-tax.com/seminar/>

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。  
みなさんは日記を書いていますか? 私は書いてみようと思ってもなかなか続かないタイプです。最近永井荷風の日記の名作、「断腸亭日乗」を読んでいるのですが、戦時中、戦後の「家事」「食事」「散策先の状況」「巷の風景」「風俗」等当時の様子をリアルに、飄々と書き出されていて、歴史の教科書をたどる以上に、過去を身近に感じることができ、日記の力を感じております。日記は記帳の文化とも結びついているといわれており、高価な羊皮紙しかなかった西洋と違い、日本では早くから紙文化があったおかげで、比較的早い段階から紀貫之の

「土佐日記」、菅原孝標女の「更級日記」等、私的な事を記録する日記が誕生したといわれています。ところで、普流行った小、中学生位までの友人同士で交換しながら日記を書く「交換日記」をご存知でしょうか。「交換日記」は、海外にはない日本独自の文化で、外国人が日本のアニメやドラマを見て初めてその文化の存在を知るらしいですよ。最近では紙ではなく、スマホアプリや、ブログで公開して、その話題で他の人とやり取りしたり、広い「交換日記」の様になってきていますよね。私的なイメージの強かった日記の概念も変わりつつあるのかもしれないね。

営業職  
必見!

# ゴルフの 心 髄



第20時限

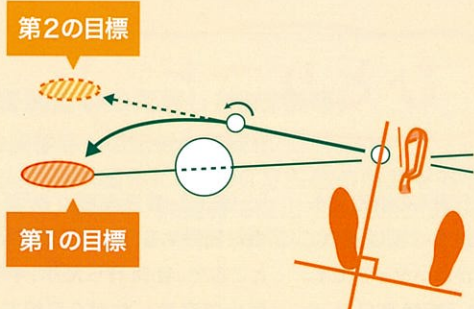
左まがり～右まがり  
(インテンショナルフック・スライスボール)

ゴルフコースには、林や立ち木などプレー上障害になるものがたくさんあります。これらの障害物に対応するために、意図的にフックボールやスライスボールを打ち分けられたら、プレーの幅が広がり又打数も抑えられるはずで

スイングを変化させるのではなく、アドレスを変化させることで、割と容易にボールを曲げることが出来ます。

## フックボール

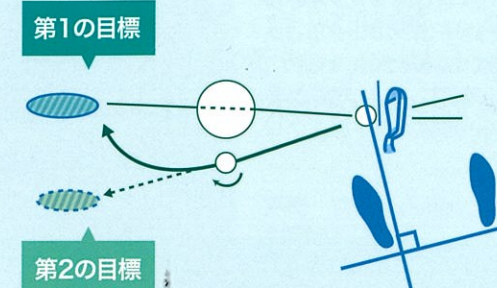
インテンショナル(意図的)にフックボールを打つためには、アドレスを目標より右に向けた構えにします。このため、スイング軌道は目標に対してインサイドアウトになります。クラブフェースは軌道に対して閉じているためボールは左回転してフックになります。



第1目標の右側に第2目標を設定します。第2目標に両足、両膝、両肩を並行にし、クラブフェースは第1目標に合わせ、第2目標に向かってスイングすると、ボールは左回転し、フックボールになります。

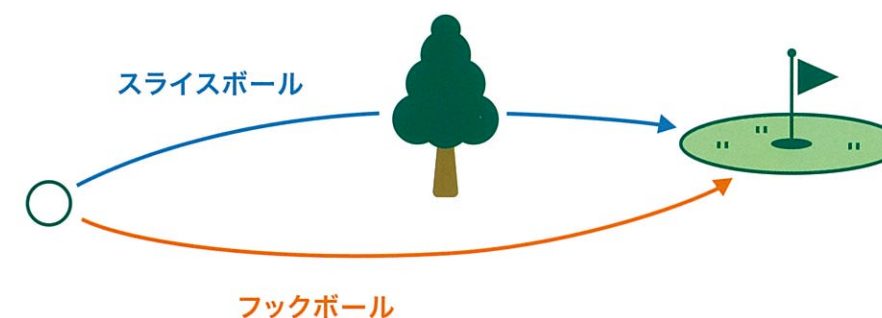
## スライスボール

インテンショナルにスライスボールを打つには、先のフックボールのアドレスと真反対の構え方になります。目標の左を向いた構えにします。このためスイング軌道は目標に対してアウトサイドインになります。クラブフェースは軌道に対して開いているため、ボールは右回転してスライスになります。



第1目標の左側に第2目標を設定します。第2目標に両足、両膝、両肩を平行にし、クラブフェースは第1目標に合わせ、第2目標に向かってスイングすると、ボールは右回転し、スライスボールになります。

練習場で、意図的にボールを左右に“曲げる”練習を積極的にしてみてください。番手ごとに、そして曲げる度合を大きく又小さくすることで、ストレートに打ち出すタイミングも改めて確認できると思います!



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