

仕入れ税額控除 賃貸不動産は対象外 「課税売上高」作りの手法、無効に

富裕層にとっては、もう一つ見逃せない節税封じがある。居住用の賃貸不動産の仕入れ税額控除の適正化だ。これにより、従来受けられた消費税の還付ができなくなるからだ。富裕層は相続税の節税対策もあり、居住用賃貸アパート・マンションなどを保有することが多く、影響がありそうだ。

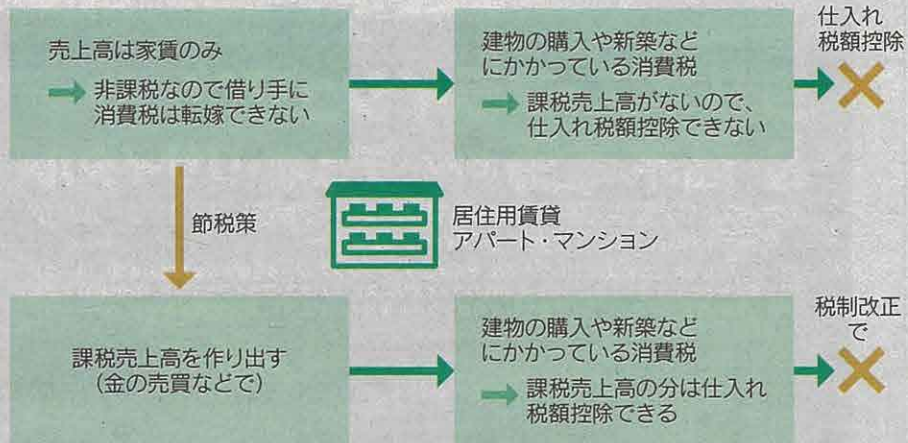
どういうことか。まず消費税の仕組みを説明しよう。消費税を納める義務があるのは消費者だと思われがちだが、実は企業や個人事業者だ。課税対象は売り上げ。ただ、仕入れや経費にも消費税は含まれるので、この分を引かないと取引のたびに税が累積し負担が重くなる。そこで消費税では売り上げにかかる税額から仕入れなどにかか

る税額を引いた金額を企業や個人事業者が納税する仕組みになっている。

仕入れにかかる消費税を差し引くことを「仕入れ税額控除」という。企業や個人事業者が納めるべき税額を販売先に全て転嫁できれば、消費者が負担する税額は企業が納める合計税額と同じになる。ところが、実際は販売先に転嫁できなかったり消費税分を値上げすると消費者が買い控えたりして困惑する企業は少なくない。

仕組み上、相手に転嫁できないものもある。消費税が非課税となっているものだ。まず、消費税の性格になじまないとされ非課税なのが土地、株式などの売却代金や預貯金の利子など。つまり、個人が株式売却益や利子を得て

C 金の売買を利用した消費税還付のイメージ



も、所得税はかかるが消費税はかからない。もう一つ、社会政策の観点から非課税となっているものもあり、学校教育法に規定する学校などの授業料やアパート、マンションの家賃。健康保険が適用される診療費の自己負担についても課税されない。

非課税の家賃は借り手に対して消費税を転嫁できないだけではない。建物の購入や新築などについて「仕入れ税額控除」は受けられない。つまり、仕入れにかかる消費税を自分で負担せざるを得ず、居住用賃貸不動産の経営の大きな問題となっていた。

そこで一部の富裕層は「消費税がかかる売り上げをわざわざ作り出して、仕入れ税額控除を受けていた」（藤曲税理士）。例えば消費税がかかる金の売買を繰り返して、家賃収入をはるかに上回る売上高をつくり出す。形式的に課税売上高をつくり出し、金取引で発生した消費税と一緒にアパート建築

時の消費税も控除が受けられるようにする。納めた税額より控除額が多いと差額が還付される。そこで改正では、賃貸マンション・アパートの建築などに絡んだ控除をできなくする。

かつては年末に居住用賃貸建物を仕入れる一方、自動販売機を建物敷地に設置して、多少の課税売上高を作り出すことにより、建物にかかる消費税の還付を受けていたケースもあり「自販機スキーム」と呼ばれていた。こうした対策は封じられたが、課税売上高を作り出すというやり方は続き、それがたまたま金の売買という手軽に売上高を作り出せる手法だった。

今回の改正により「今後どのような課税売上高を作り出しても、居住用賃貸不動産の取得などにかかる仕入れ税額控除はできなくなる」（藤曲税理士）。家賃に関する限り、節税を図る人と当局の「いたちごっこ」は当局に軍配が上がって終わりになりそうだ。

子育て・介護に配慮 老後資産作りも後押し

富裕層に対する厳しい姿勢の半面、老後の資産形成には一定の優遇措置がある。少子高齢化が急速に進む中で公的年金だけで高齢者の生活を支えるのは難しくなっている。そこで政府はNISA（少額投資非課税制度）や確定拠出年金などによる私的年金作りを支援する姿勢を強めており、それを税制改正で後押しする。

NISA全体は2024年から大幅に見直される予定だが、今回の税制改正ではそれに対応して一般NISAについては投資期間を2028年まで延長。つみたてNISAに関しては、2023年までに投資を始める人について2042年まで20年間の積み立て投資ができるようになる。

もう一つの柱の確定拠出年金には「企業型」と「個人型」（イデコ）がある。非課税期間は現在ともに60歳だが、これを企業型は70歳まで、個人型は65歳まで延長する。

子育て、介護世帯には一定の負担軽減がある。

来年から給与所得控除が縮減されるのは前述の通りだが、23歳未満の扶養親族や、介護が必要な配偶者、親など扶養親族がいる場合は、年収850万円超の人は年収（1000万円超は1000万円を計算）から850万円を引いた金額の10%を給与所得から引ける。前述の年収1100万円のケースでも基礎控除の10万円増額とあわせ課税所得は増えず、税負担は今年と同じになる。

未婚のひとり親に対しては所得税で最大35万円の所得控除を受けられるようにした。具体的には現在、既婚者が配偶者と死別ないし離婚してひとり親になる場合に受けられる寡婦（夫）控除を拡充する。ただ「制約が加わった」（青山学院大学教授の三木義一氏）。

既婚、未婚や男女の別を問わず課税所得500万円以下が要件となったからだ。

ベビーシッターなどの消費税を非課税にするのも「子育て世代への一定の配慮」（酒井克彦中央大学教授）と言える。

税制改正の影響、識者に聞く

節税対策 税務調査の対象にも

ランドマーク税理士法人代表税理士 清田幸弘氏

2020年度の税制改正は全体として小粒だと言われているが、富裕層にとっては影響が大きい改正だとみている。



米国を中心とする国外不動産を使った所得税や住民税の節税対策は既に会計検査院が問題点を指摘しており「いつ封じられるのか」が関係者の間で話題だった。

日本と米国の不動産に対する考え方や中古不動産の売買市場の違い、さらに築年数が古い建物を簡便法で償却できる減価償却費の仕組みを利用するなど、ある意味でよく練られた節税対策だとは思う。ただ短期の償却を可能にする簡便法について、税務当局はまさか国外不動産にこれほど利用するとは想定していなかったに違いない。当局としては隙を突かれた形なので、節税対策による赤

字の計上そのものを認めないという強力な措置につながったと思う。

今回の節税封じで思い出すのは、バブルの際に土地、建物を借り入れて取得し、その利子で不動産所得の赤字を作り出し節税したケースだ。これも当局が「不動産所得の赤字のうち、建物部分に対応する利子は損益通算できるが、土地部分に対応する利子は通算できない」という対策を打ち出して封じ込めを図った。

今回の国外中古不動産を使った節税対策封じも法令や通達の改正を伴うので、その意味では当局の並々ならぬ決意を感じさせる。

いずれにしても節税対策しか目的がないようなやり方は、税務調査や節税対策封じの対象になりやすい。不動産会社や金融機関からこの手の話が持ち込まれることも少なくないが、追徴リスクを伴うので、資産税に精通した税理士などに相談するなど慎重に進める必要があるだろう。

後藤直久が担当した。

D 他の2020年からの主な改正ポイント

少額投資非課税制度(NISA)	・つみたてNISAの積立期間を2042年末まで延長 ・一般NISAは投資期限を2028年まで延長
確定拠出年金(DC)	・加入期間を個人型(イデコ)は65歳、企業型は70歳まで延長
給与所得	・年収850万円を超えるが、23歳未満の扶養親族や特別障害者の配偶者などがいれば負担軽減
未婚のひとり親	・所得税では最大35万円の所得控除(所得500万円以下が対象)
消費税	・ベビーシッターなどの利用料を非課税に
国外財産	・合計5000万円超の国外財産を持つ居住者が対象 ・財産の取引実態が分かる入出金記録や帳簿の保管を求める