

# Agri Times

あぐりタイムズ / 2023 vol.213

令和5年度税制改正大綱【所得税・消費税編】  
・空き家譲渡の特例は使いやすく  
・免税事業者のインボイス制度登録へ  
経過措置



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

“FMヨコハマ” “NACK5”  
“JNN NEWS”で  
CM放送中

ラ・ラ・ラ  
ランドマ〜ク♪





# 令和5年度税制改正大綱【所得税・消費税編】

## ・空き家譲渡の特例は使いやすく ・免税事業者のインボイス制度登録へ経過措置

昨年末に令和5年度税制改正大綱が発表されましたので、要点を見て参りましょう。



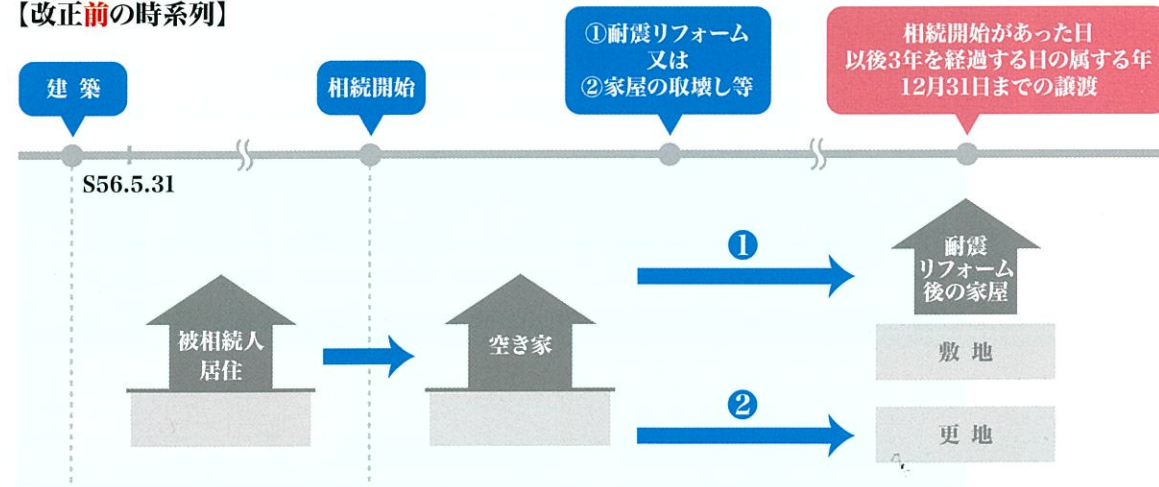
今回は栗原がお伝えします!

### 所得税編

#### 【1】空き家譲渡の特例の延長と要件緩和

(1) 相続等により取得した被相続人が住んでいた戸建て家屋(昭和56年5月31日以前の建築で、相続開始時に独り住まいだった場合に限定)又はその敷地等を売って、一定の要件に当てはまるときは、譲渡所得金額から最高3,000万円まで控除することができるこの特例は創設以来、利用者が年々増加していますが、その家屋についてその譲渡の日の属する年の翌年2月15日までの間に、①耐震基準に適合することとなった又は②その全部の取壊し等をした場合は、本特例を適用できることとなります。(改正前は①又は②は譲渡の日までに完了していることが要件でした。)

#### 【改正前の時系列】



(2) 相続等により当該家屋及び敷地等の取得をした相続人の数が3人以上である場合における特別控除の額をその各相続人につき2,000万円とすることとなります。

《令和6年1月1日以後、令和9年12月31日までに行う譲渡に適用》

#### 【2】新・NISA(ニーサ)の抜本的拡充・恒久化

NISA口座で受け入れられた株式・投資信託等の配当・譲渡益は非課税とされます。現在の一般NISAとつみたてNISA(令和5年12月31日まで勘定設定(購入)可能)を一つにまとめて期限のない恒久的な制度にし、一定の投資信託に対象を限定したつみたて投資枠と上場株式などに投資できる成長投資枠を設けます。年間投資枠は最大360万円に、非課税限度額は1,800万円までに拡大されます。(令和2年度改正による一般NISAの新制度への移行予定は取りやめて今年度改正の内容に改組されます。)

《令和6年1月1日以降の投資から適用あり》

	【2023年までのNISA】 どちらか一方を選択		【2024年からのNISA】 併用可能	
	つみたてNISA	一般NISA	つみたて投資枠	成長投資枠
年間投資上限額	40万円	120万円	120万円	240万円 (最大360万円)
非課税限度額	800万円	600万円	1,800万円 (うち成長投資枠1,200万円)	
非課税保有期間	20年間	5年間	無制限	
投資可能(保有)期間	2042年迄	2028年迄	2024年1月1日以降(恒久化)	
対象商品	積立・分散投資に適した一定の株式投信	上場株式、公募等株式投資信託等	積立・分散投資に適した一定の株式投信	上場株式、公募等株式投資信託等

#### 【3】その他の見直し等の主なもの

##### (1) 優良住宅地の造成等のために土地等を譲渡した場合の長期譲渡所得の特例

下記の措置を取り、期限を令和7年12月31日まで3年延長します。

- ①適用対象から特定の民間再開発事業に供するための土地等の譲渡を除外する。
- ②開発許可を受けて住宅建設の用に供される一団の宅地の造成を行う者に対する土地等の譲渡について、下記区域内の開発行為に限定する。  
①市街化区域 ②市街化調整区域 ③区域区分に関する都市計画が定められていない都市計画区域(用途地域が定められている区域に限る)

##### (2) 特定非常災害に係る損失の繰越控除の見直し

特定非常災害による純損失又は雑損失の繰越控除期間を3年から5年に延長。

##### (3) その他の証券・投資税制

- ①特定中小会社が設立の際に発行した株式の取得に要した金額をその年の保有株式の譲渡所得から控除し、20億円までの売却益を非課税にする特例(スタートアップ支援)の創設
- ②エンジェル税制の拡充及び要件緩和
- ③ストックオプション税制の拡充

##### (4) 個人事業者がその事業を開始し又は廃止した場合の届出書等の提出の簡便化

《各届出書によって令和8年1月1日以降、順次適用開始》



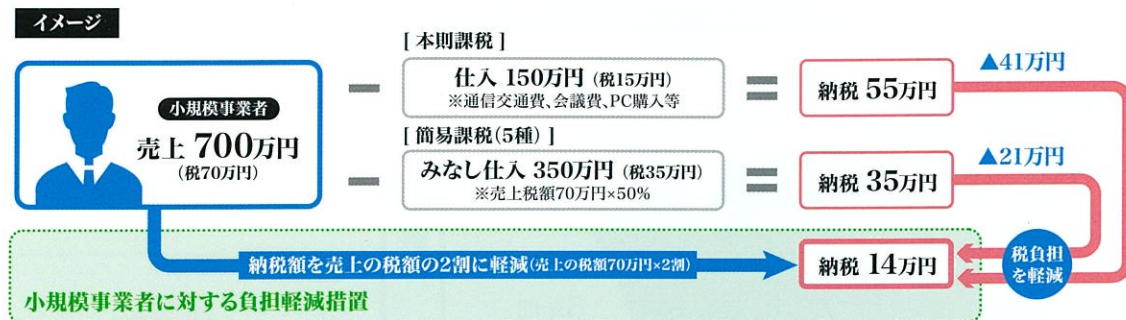
## 消費税編

### [4] インボイス制度の見直し

#### (1) インボイス発行事業者となる小規模事業者に係る税額控除(経過措置)

インボイス発行事業者の令和5年10月1日から令和8年9月30日までの日の属する各課税期間において、免税事業者がインボイス発行事業者になったこと又は課税事業者選択届出書を提出したことにより課税事業者となった場合の消費税の負担軽減を図るため、納税額を**売上げに係る消費税額の2割に軽減する措置を3年間**講じます。下記イメージ図の場合、簡易課税(例:第5種)選択の場合の納税額は35万円となりますが、この特例を適用すると14万円となります。

(確定申告書にこの適用を受ける旨の付記が必要。事前申請不要。)



#### (2) 少額の場合のインボイス保存なしで仕入税額控除を認める見直し

基準期間の課税売上高が1億円以下又は特定期間における課税売上高が5,000万円以下である事業者が令和5年10月1日から令和11年9月30日までの間に行う課税仕入れは、**支払対価の額が1万円未満**である場合、一定の帳簿のみの保存により仕入税額控除を認めることとなります。  
(基準期間とは前々事業年度をいい、特定期間とは前事業年度開始の日以後6月の期間をいう。)

#### (3) 売上げに係る対価の返還等に係る税込価額が1万円未満である場合の見直し

その売上返還に係るインボイスの交付義務は免除されます。  
(令和5年10月1日以後の売上に係る対価の返還等について適用。)

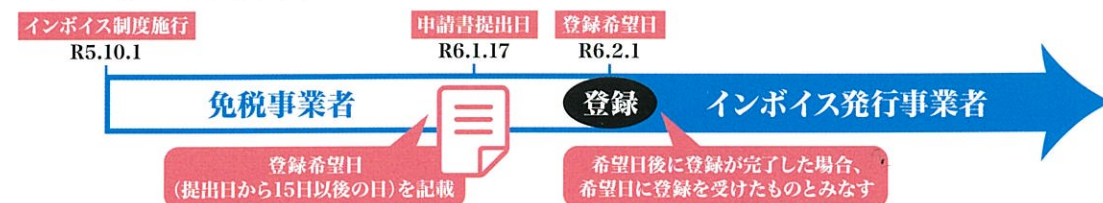
#### (4) 登録制度の見直し

##### ① 登録期限の見直し

免税事業者がインボイス発行事業者の登録申請書を提出し、課税期間の初日から登録を受けようとする場合、その課税期間の初日から起算して15日前の日(現行:その初日の前日から起算して1月前の日)までが申請書の提出期限となり、その初日後に登録がされたときは、その初日に登録を受けたものとみなすこととなります。(登録の取消しを求める届出書の提出についても同様。)

##### ② 経過措置により課税期間の途中から登録を受ける場合の登録期限の見直し

令和5年10月1日より後に登録を受けようとする免税事業者は、申請書に、提出する日から15日を経過する日以後の日を登録希望日として記載し、希望日後に登録がされたときは、希望日に登録を受けたものとみなすこととなります。



③ 令和5年10月1日からインボイス発行事業者の登録を受けようとする事業者が、その申請期限(令和5年3月31日)後に提出する申請書に記載する困難な事情については、記載がなくとも改めて求めないものとなります。

## 新聞



## ランドマーク便り メディア掲載情報



【日本経済新聞】  
12月24日(土)朝刊19面  
「税制改正、相続節税に逆風」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】  
12月25日(日)日経ヴェリタス46面  
「税制改正、富裕層に包囲網」に弊社代表税理士清田のコメントが掲載されています。



## 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、武蔵小杉駅前事務所、新横浜駅前事務所

① 9:30~10:30 ② 13:00~14:00 ③ 16:00~17:00

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

## 清田のひとりごと



代表社員 清田幸弘

冬になると箱買いが楽しみなみかんですが、夏でも食べたいと思いませんか。そこで冷凍みかんにしておこう、と思うのですが、家で作ってみると意外に上手に作れず、バサバサになってしまった覚えはないでしょうか。美味しい冷凍みかんを作るコツは簡単です。それは、洗ったみかんを冷凍庫へ入れ、凍らせます。更に一度凍らせたみかんを再び水にくぐらせてから冷凍庫で凍らせると、販売されているような冷凍みかん特有の氷の膜を貼ることができます。この膜によってみかんの水分が外に出してしまうことを防ぎ、バサバサしないおいしい冷凍みかんができますよ。何でも正しい手順というものがあるものですね。

但し、市販冷凍みかんは元々糖度の高いみかんを使用しているので、普通のみかんでは甘味が足りないかもしれませんね。冷凍みかんといえば昭和30年、夏でもみかんを売ろうと、大洋漁業(現・マルハ)と鉄道弘済会で協同開発したそうです。アイスクリームなどの他の商品との競合で売上のピークは過ぎましたが、近年冷凍みかんの皮を剥いた「むかん」が八ちゃん堂より発売され、皮をむかずに手軽に食べられることから公園や、コンビニ等でヒットを飛ばしているそうですよ。通年みかんを食べることが出来るのはみかん好きにはうれしいところですよ。



# 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  
押山がお伝えします！



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)に入っていました。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。

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

(※最高50万円)

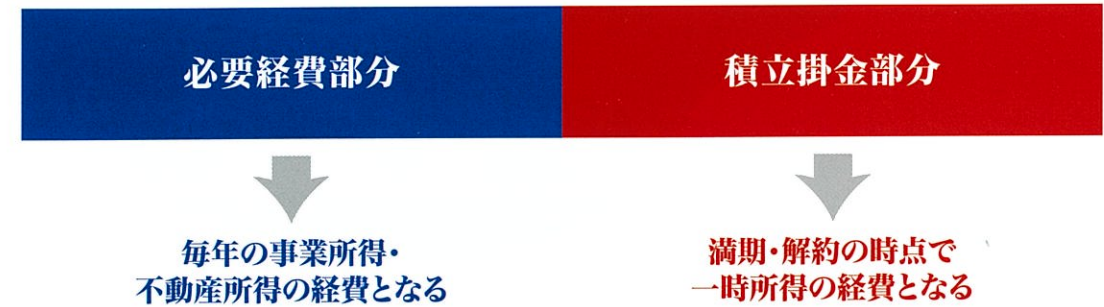
こうして求めた一時所得の金額は、 $\frac{1}{2}$ にし、他の所得と合算して総所得を求め、確定申告時に納める税金を計算します。(ただし、源泉分離課税されるものを除きます。)

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。

#### 建更の掛金



**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。

#### 〔設例〕

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)

$$2,800,000円 - 2,270,000円 - 500,000円(特別控除※) = 30,000円(一時所得)$$

一時所得は所得金額を $\frac{1}{2}$ にするので30,000円 $\times \frac{1}{2} = 15,000円$ 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!

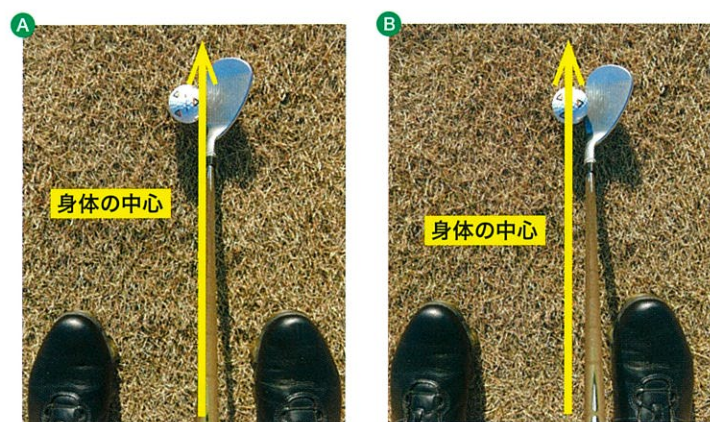
# ゴルフの 心髄



## 第55時限 ボール半分の勝負

春先の枯れた芝から新しい芽がちらほら生えてきた芝からのアプローチはとても難しいですね。一般的にアプローチが何故難しいのか？フルスイングに対して圧倒的にクラブヘッドのスピードが遅い為かと思えます。打ちたい距離をスイングの大きさなり、インパクトの強弱なりを駆使して調整しなければなりません。

いかに精度の高いボールとのコンタクトが出来るかが重要になってきます。



### ★グリーン周辺のアプローチのセットアップ

A or B どちらで構えていますか？

- A は身体の中点の最下点にクラブヘッドをセットしています。
- B は身体の中点より約ボール半分右側にセットしている為、クラブヘッドは右足内側にセットしています。
- A B 共に重心は左右=7:3程です。

A はかなりの確率でダフってしまうボールの位置です。クラブの位置はスイングの最下点にはセットされていますが、ボールの最低点には到達しづらい位置です。ダフリ防止でクラブをすくい上げてしまう動きも同じくらいの確率で出る為に不均一なインパクトになり、距離の調整はほとんど期待出来ません。

B は重心位置、左右=7:3でクラブを振り下ろすだけで、まずはボールにヒット出来る位置です。迷うことなく、まずボールにヒット出来れば、ストロークの大きさや強弱に集中し、距離感のみに集中出来るのでカップに寄る確率がかなり高くなります。



- A B を正面からクローズアップしてみました。
- ②この位置にセットアップして、ボールの最低点にクラブヘッドが入っていくイメージを膨らませてみて下さい。



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 横浜市出身  
日本プロゴルフ協会 ティーチングプロA級