

## 11月

日	月	火	水	木	金	土
		1	2	3	4	5
6	7	8	9	10	11	12
13	14	15	16	17	18	19
20	21	22	23	24	25	26
27	28	29	30			

〒555-0024

大阪市西淀川区野里1-12-20ハイツ守山202

世古年幸税理士事務所

代表 税理士 世古年幸

TEL 06-6477-7890

FAX 06-6477-7897

メール [info@seko-tax.com](mailto:info@seko-tax.com)ホームページ <https://www.seko-tax.com/>

## 1 ごあいさつ

今月、事務所便り第113号を発行させていただきます。

11月8日（火）に皆既月食が起こるそうです。18時頃から始まり22時前に終わるようです。観察するにはいい時間帯だと思うので、天気がよければ観察しに淀川の河川敷に行こうと思っています。

今月は、和歌山県海南市に出かけた際に撮影した写真、伊丹市のバラ園のバラの写真をご紹介します。



（写真は、海南市を通っている熊野古道からの眺めです）

今月発行の事務所便りの内容としましては、税金よりのピックアップとしまして、**居住用賃貸建物の取得等に係る消費税の仕入税額控除制度の適正化** について、**副業収入** について を書いております。皆様のご参考になれば、うれしく思います。

## 2 居住用賃貸建物の取得等に係る消費税の仕入税額控除制度の適正化 について

今回は、インボイス制度の説明から離れまして、令和2年4月の消費税法等の改正のうち「**居住用賃貸建物の取得等に係る消費税の仕入税額控除制度の適正化**」についてご説明させていただきます。R2年の改正時にご説明を出来ておりませんでしたので、遅くなりましたが今回で説明させていただきます。



（写真は、海南市を通っている熊野古道からの眺めです）

## 居住用賃貸建物の取得等に係る仕入税額控除の制限

事業者が、国内において行う**居住用賃貸建物**（住宅の貸付けの用に供しないことが明らかな建物\*1以外の建物であって高額特定資産又は調整対象自己建設高額資産\*2に該当するもの）**に係る課税仕入れ等の税額**については、**仕入税額控除の対象としない**こととされました。

\*1 **住宅の貸付けの用に供しないことが明らかな建物**とは、建物の構造や設備等の状況により住宅の貸付けの用に供しないことが客観的に明らかなものをいい、例えば、その全てが店舗である建物など建物の設備等の状況により住宅の貸付けの用に供しないことが明らかな建物が該当します。

\*2 **高額特定資産**とは、一の取引単位につき、課税仕入れ等に係る支払対価の額（税抜き）が1,000万円以上の棚卸資産又は調整対象固定資産をいいます。

**調整対象自己建設高額資産**とは、他の者との契約に基づき、又は事業者の棚卸資産として自ら建設などを行った棚卸資産で、その建設等に要した課税仕入れに係る支払対価の額の100/110に相当する金額等の累計額が1,000万円以上となったものをいいます。

注 例えば、建物の一部が店舗用になっている居住用賃貸建物を、その構造及び設備その他の状況により住宅の貸付けの用に供しないことが明らかな部分とそれ以外の部分（「居住用賃貸部分」といいます。）とに合理的に区分しているときは、その居住用賃貸部分以外の部分に係る課税仕入れ等の税額については、これまでと同様、仕入税額控除の対象となります。

#### 【適用開始時期】

**令和2年10月1日以後**に行われる居住用賃貸建物の課税仕入れ等の税額について適用されます。

#### 【経過措置】

令和2年3月31日までに締結した契約に基づき令和2年10月1日以後に行われる居住用賃貸建物の課税仕入れ等については、上記の制限は適用されません。

この「居住用賃貸建物の取得等に係る消費税の仕入税額控除制度の適正化」が適用されるまでは、居住用賃貸建物を購入した際の消費税の還付を受けるために「自動販売機スキーム」などを利用して消費税の還付を受けることが出来ておりました。この改正でこのような消費税の還付の防止になっております。まずこの改正で、居住用賃貸建物を購入する際の消費税の還付を受けることは出来ませんが、居住用賃貸建物を事務所などに賃貸する場合には、消費税額の調整を受けることができます。その調整についてご説明させていただきます。



（写真は、海南市にある琴ノ浦 湯山荘園の庭園です）

#### 居住用賃貸建物の取得等に係る消費税額の調整

上記の「**居住用賃貸建物の取得等に係る仕入税額控除の制限**」の適用を受けた「**居住用賃貸建物**」について、次のいずれかに該当する場合には、**仕入控除税額を調整すること**とされました。

◆ 第三年度の課税期間\*1の末日にその居住用賃貸建物を有しており、かつ、その居住用賃貸建物の全部又は一部を**調整期間\*2**に**課税賃貸用\*3**に供した場合

⇒ 下記の例で計算しますと

単位：万円（税抜き） 3月決算

R3.4.1に2億円で居住用建物を取得し、同日以後「居住用」として貸付け

R5.6.1から「課税賃貸用」に供した場合

居住用賃貸建物の取得消費税額：2,000

居住用に賃貸（賃料合計600）

事業用に賃貸（賃料合計400）

$$2,000 \times 400 / 1,000 (=600+400) = 800$$

⇒上記の800をR6年3月期の仕入控除税額に加算

\*1 **第三年度の課税期間**とは、居住用賃貸建物の仕入れ等の日の属する課税期間の初日以後3年を経過する日の属する課税期間をいいます。

\*2 **調整期間**とは、居住用賃貸建物の仕入れ等の日から第三年度の課税期間の末日までの間をいいます。

**\*3 課税賃貸用とは、非課税とされる住宅の貸付け以外の貸付けの用をいいます。**

上記の例では、居住用の賃料と課税賃貸用の賃料に按分して課税賃貸用に対応する部分の消費税額を第三年度に調整することが出来るので、第三年度に納付する消費税額がその分少なくなることになります。



(写真は、海南市にある琴ノ浦 湯山荘園の庭園です)

◆ その居住用賃貸建物の全部又は一部を **調整期間に他の者に譲渡した場合**

⇒ 下記の例で計算しますと

単位：万円（税抜き） 3月決算

R3.4.1 に1億円で居住用建物を取得し、同日以後「居住用」として貸付け

R5.4.1 にこの建物を7200万円で譲渡した場合

居住用賃貸建物の取得消費税額：1,000

居住用に賃貸（賃料合計800）

居住用賃貸建物の譲渡 譲渡対価：7,200

$$1,000 \times 7,200(=0+7,200) \div 8,000 (=800+7,200) = 900$$

➡上記の900をR6年3月期の仕入控除税額に加算

上記の例では、調整期間中に居住用賃貸建物を売却した場合に第三年度において調整することが出来るので、第三年度に納付する消費税額がその分少なくなることになります。

ただ上記の2例の調整が第三年度終了後の消費税申告書作成時に調整することになりますので、調整計算を忘

れないようにしないとけません。

**【参考文献】**

- ・国税庁発行 消費税法改正のお知らせ（令和2年4月）



(写真は、伊丹市の荒牧バラ園のバラです)

**3 副業収入等 について**

副業収入の所得区分等に関する『「所得税基本通達の制定について」の一部改正について』等が公表されました。この改正についてご説明させていただきます。

副業収入が事業所得に該当するためには、「事業所得への該当性は、**「その所得を得るための活動が、社会通念上事業と称するに至る程度で行っているかどうか」**で判定することを原則とした上で、「**その所得に係る取引を記録した帳簿書類の保存**」が必要になりました。

「その所得に係る取引を記録した帳簿書類の保存」があれば概ね事業所得に該当することになりましたが、**“帳簿書類の保存があれば事業所得”**と切り切れるわけではなく、あくまで**社会通念で判定することが原則である**ことに留意しないとけません。

帳簿書類の保存等があっても、次の場合には、自動的に事業所得に区分されるわけではなく、事業と認められるかどうか個別に判断することになっています。

**①その所得の収入金額が僅少と認められる場合**

その所得の収入金額が、例年（概ね3年程度の期

間)、300万円以下で主たる収入に対する割合が10%未満の場合が「僅少と認められる場合」に該当する。

\*上記によって、副業収入が雑所得に該当する「僅少と認められる場合」が明確にされました。

#### ②その所得を得る活動に営利性が認められない場合

その所得が例年赤字で、かつ、赤字を解消するための取組を実施していない場合が「営利性が認められない場合」に該当する。“赤字を解消するための取組を実施していない”とは、収入を増加させる、あるいは所得を黒字にするための営業活動等を実施していない場合をいう。

\*上記によって、本来は事業的規模といえない副業収入等を赤字の事業所得として申告し、給与所得等と損益通算する節税を今回の見直しで出来なくなるようにいたしました。

副業を認める企業が増えてきていることによりサラリーマンが副業をして確定申告を行うことが増えてきているのが、この改正の背景にあるのだと思われます。

これまでに副業収入を事業所得として確定申告をされている方がいらっしゃいましたら、この改正をチェックして事業所得に該当するかどうかの判断をするようにしてください。

#### 【参考文献】

- ・週刊税務通信No.3724 給与所得等の損益通算スキームは塞がれることに 国税庁 副業収入等に係る改正所基通を公表



(写真は、伊丹市の荒牧バラ園のバラです)

## 4 編集後記

編集後記を記載する前に来月所用にて事務所を臨時休業させていただくこととなりますので、まずはそのご連絡からさせていただきます。

(事務所の臨時休業のお知らせ)

誠に勝手ではございますが、12月5日(月)は、所用のため臨時休業とさせていただきます。

大変ご迷惑をお掛けいたしますが何卒よろしくお願い申し上げます。



上の写真は、近畿税理士会の西淀川支部の先生方とのハイキングで和歌山県の海南市にある紀州漆器のまち黒江に行った際に撮影した漆塗りのバイクです。

下の写真は、池庄漆器店で購入した酒器と黒牛という銘柄の純米酒です。



紀州漆器のまちは、のこぎりの歯状の家並みや重要文化財になっている建物などがあるのですが、今回は滞在時間が短かったため、再度訪問したいと思います。

今月も最後までお読みいただきありがとうございました。