

7 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	31					

〒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120号を発行させていただきます。

沖縄地方が梅雨明けして梅雨前線が北上してきているので、これから近畿でも大雨になることが増えてくるので、気をつけましょう。

今月は先月に税理士の研修旅行で東北に行った際に撮影した写真をご紹介します。

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、**マンション節税防止** について、**タクシー代とインボイス制度** 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。



(写真は、秋田県角館武家屋敷で撮影した写真です)

2 マンション節税防止 について

先月の日経新聞に「マンション節税防止へ」という記事が掲載されておりましたので、このテーマを取り上げてご紹介させていただきます。

日経新聞の記事には

- ・国税庁が「マンション節税」や「タワマン節税」の防止に向け、相続税の算定ルールを見直す方針を固めた。
- ・国税庁は財産の評価方法を定めた通達を2023年中に改正し、24年1月1日以降の適用を目指す。

などと書かれておりました。

そこでまずは、現状の「タワマン節税」の仕組みについて簡単にご紹介させていただきます。

これまで節税になっていたのは、税金を計算する際のマンションの相続税評価額が実勢価格より低くなっていることです。そのことを以下で簡単に説明させていただきます。



(写真は、角館の上級武士の屋敷の敷地内を撮影した写真です)

1 不動産の評価額が低くなる

「土地」と「建物」を別々に評価します。
相続税を計算する場合には、

「土地」 ➡ 「路線価」

* おおむね実勢価格の 70～80% の評価

「建物」 ➡ 「固定資産税評価額」

* おおむね実勢価格の 60～70% の評価

2 土地の持分割合が低くなる

「土地（底地）」の評価額は、マンションの戸数が多ければ多いほど低くなります。

3 マンションの高層階ほど評価が低くなる

建物の評価額は、床面積に応じた評価のため低層階でも高層階でも同じ広さならば、評価額は同じです。ただ実勢価格では高層階の方が人気があるため、高層階の方が高い価格が設定されます。



上記のことから高層階の方が評価を低く抑えることが出来るようになります。

上記の1～3の理由でタワーマンション節税を利用する方がいらっしゃいました。



(写真は、南部鉄器の製造工場で撮影した写真です)

タワーマンション節税の見直し議論が本格化したきっかけは、昨年4月の最高裁判決で、「他の納税者との間に看過しがたい不均衡が生じ租税負担の公平に反する」と言及したことによるようです。その後、国税庁は、「マンションに係る財産評価基本通達に関する有識者会議」を

2回開催した後に新聞に「マンション節税防止へ」との記事が掲載されたので、その内容をご紹介させていただきます。

ルール改正のポイント

実勢価格を反映する指標を導入すること

1	築年数や階数などに基づいて評価額と実勢価格の乖離の割合（乖離率）を計算する
2	乖離率が約 1.67 倍以上の場合、従来の評価額に乖離率と 0.6 を掛ける



上記で評価額を引き上げて、戸建ての平均乖離率（1.66倍）にそろえる狙いがあるようです。

全国の20階以上のマンションの乖離率（2018年データ） 3.16倍（国税庁データ）



1.67倍の基準を上回っているため、大半のマンションの区分所有者は、税負担が増える可能性があります。

簡単にはありませんが、今回のタワーマンション節税防止に向けての見直しの情報をご紹介させていただきました。この情報は、これからもまた出てくると思いますので、その際に取り上げさせていただく予定です。



(写真は、盛岡八幡宮の本殿を撮影した写真です)

【参考文献】

- ・週刊税務通信No.3756 「国税庁 第2回マンション評価の有識者会議を開催」
- ・日本経済新聞 6月27日朝刊 「マンション節税防

止へ 相続税 高層階の負担増 国税庁」

- ・保険の教科書 HP 「タワーマンションの節税の仕組みとメリット・デメリット」

3 タクシー代とインボイス制度 について

インボイス制度が今年 10 月 1 日から施行されますが、それ以後に従業員等がタクシーを利用する場合、会計処理の際のインボイスの取扱いが変わってきますので、その内容をご紹介します。

タクシー代の取扱いをご紹介します。前にバスなどの公共交通機関の特例についてご説明させていただきます。



(写真は、十和田湖遊覧船から撮影した写真です)

公共交通機関特例の対象となる公共交通機関の行う旅客の運送とは、具体的にはどのようなものですか。

適格請求書の交付義務が免除される公共交通機関特例の対象となるのは、**3万円未満の公共交通機関による旅客の運送**で、次のものをいいます。

① 船舶による旅客の運送

一般旅客定期航路事業、人の運送をする貨物定期航路事業、人の運送をする不定期航路事業として行う旅客の運送。

② バスによる旅客の運送

一般乗合旅客自動車運送事業として行う旅客の運送

③ 鉄道・軌道による旅客の運送

- ・鉄道：第一種鉄道事業、第二種鉄道事業として行

う旅客の運送

- ・軌道（モノレール等）：軌道法第 3 条に規定する運輸事業として行う旅客の運送

3 万円未満の公共交通機関による旅客の運送かどうかは、どのような単位で判定するのですか。

適格請求書の交付義務が免除される公共交通機関特例の対象となるのは、3 万円未満の公共交通機関による旅客の運送です。

この 3 万円未満の公共交通機関による旅客の運送かどうかは、1 回の取引の税込価額が 3 万円未満かどうかで判定します。したがって、1 商品（切符 1 枚）ごとの金額や、月まとめ等の金額で判定することにはなりません。

【具体例】

東京～新大阪間の新幹線の大人運賃が 13,000 円であり、4 人分の運送役務の提供を行う場合には、4 人分の 52,000 円で判定することとなります。

公共交通機関特例についてご説明させていただきましたが、この特例にはタクシーは含まれておりません。

次にインボイス登録をしていない個人タクシー代の取扱いについてご説明させていただきます。

1 経過措置を適用して仕入税額相当額の一定割合を控除する

インボイス登録をしていない個人タクシーからの領収書と帳簿を保存することにより、経過措置を適用して**最初の 3 年間は 80%、その後の 3 年間は 50%**の控除が可能となります。

上記の経過措置を利用する以外に「出張旅費等特例」を利用すれば、消費税額の全額を仕入税額控除の対象とすることが可能になりますので、次にその説明をさせていただきます。

2 出張旅費等特例を利用する場合

社員に支給する国内の出張旅費、宿泊費、日当等については、社員は適格請求書発行事業者ではないため、適格請求書の交付を受けることができませんが、仕入税額控

除を行うことはできないのですか。

社員に支給する出張旅費、宿泊費、日当等のうち、その旅行に通常必要であると認められる部分の金額については、課税仕入れに係る支払対価の額に該当するものとして取り扱われます。この金額については、一定の事項を記載した帳簿のみの保存で仕入税額控除が認められます。

なお、帳簿のみの保存で仕入税額控除が認められる「その旅行に通常必要であると認められる部分」については、所得税基本通達9-3に基づき判定しますので、所得税が非課税となる範囲内で、帳簿のみの保存で仕入税額控除が認められることになります。

上記が出張旅費等特例になるのですが、この特例を利用すれば、インボイス登録をしていない個人タクシーを利用した場合、帳簿に“出張旅費等特例”などと記載して保存すれば全額を仕入税額控除できるようになります。

ただこれを利用するには、会社に「旅費規程」を作成しておく必要があります。

3 少額特例を利用する場合

少額特例とは

- 1 少額（税込1万円未満）の課税仕入れについて、インボイスの保存がなくとも一定の事項を記載した帳簿の保存のみで仕入税額控除ができます。これは取引先がインボイス発行事業者であるかどうかは関係なく、免税事業者であっても同様です。
- 2 基準期間における課税売上高が1億円以下又は特定期間における課税売上高が5千万円以下の事業者が、適用対象者となります。
- 3 少額特例は、R5年10月1日からR11年9月30日までの期間が適用対象期間となっております。

上記の少額特例でインボイス登録をしていない個人タクシーを利用した場合、2番の適用対象者、3番の適用対象期間であることを確認してからでないこの特例を利用できませんので、注意が必要です。

【参考文献】

- ・週刊税務通信No.3757 「タクシー代と仕入税額控除」
- ・国税庁発行のリーフレット 「消費税の仕入税額控除制度における適格請求書等保存方式に関するQ&A」



(写真は、十和田湖遊覧船から撮影した写真です)

4 編集後記

まだ近畿地方の梅雨あけはまだですが、最高気温が30度を超える日が少しずつ増えてきて事務所でもエアコンを使う日が増えてきております。

事務所は朝日がよく入る立地なので、夏場は朝から非常に暑くなるため、今年夏場の避暑対策として初めてグリーンカーテンをと考え、5月に近くのホームセンターでゴーヤの苗とプランターを購入してベランダに設置して育てております。



上の写真が事務所のベランダのゴーヤです。数個ですが、実が大きくなってきているのでこれからが楽しみです。

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。