

# 西坂税理士事務所だより

発行人 税理士 西坂 竹 美

事務所 熊本市東区沼山津1-9-21  
〒861-2102 TEL (096) 214-7101  
FAX (096) 214-7102

## ヒント

### 事業転換

大企業でも、現在の事業と創業時の事業が異なっていることがあります。時代に合わせて事業転換を行ったからです。ハローキティで有名なサンリオは、絹の販売から小売雑貨に転じ、ギフト商品の企画・開発に成功したものです。ローソンもアメリカの酪農家で作った街の牛乳屋さんでした。自動車メーカーのマツダはコルク製造業でした。富士フィルムも写真プリントの酸化による色あせを防ぐ技術を応用して化粧品・医薬品にも進出しています。業務用通信カラオケ機器の業界で、1、2を争うのはミシンのブラザー工業です。

本業で培った技術やノウハウを生かし、体力のあるうちに先を見越して開始しています。

## ヒント

### 税務 ミニガイド

令和3年度税制改正によって、住宅及び土地の取得に対する不動産取得税の税率の特例（100分の4を100分の3に軽減）、宅地評価土地の取得に対して課する不動産取得税の課税標準の特例（価格の2分の1に軽減）について、その適用期間を令和6年3月31日まで3年間延長することとされています。



ススキと柿(京都)

竹下光士/オアシス

## iDeCo (個人型確定拠出年金)

### □制度の概要

iDeCo（イデコ・個人型確定拠出年金）は、任意に加入することのできる確定拠出年金法に基づく私的年金制度です。

iDeCoに加入した場合、掛金を拠出して、自分自身で運用方法を選んで掛金を運用し、掛金とその運用益との合計額を将来、老齢給付金として受け取るようになります。

iDeCoでは、掛金拠出時、運用時、給付を受け取るときに、それぞれ税制上の優遇措置が講じられています。

### □加入対象者

基本的には、20歳以上60歳未満の全ての人加入することができますが、企業型確定拠出年金に加入している人は、企業型年金規約でiDeCoに同時加入できる旨を定めている場合のみ加入することができます。

なお、加入資格によって拠出限度額は、月額12,000円から月額68,000円まで異なることになります。

### □掛金拠出時の税務上の取扱い

拠出した掛金については、その全額が小規模企業共済等掛金控除として所得控除の対象となります。

なお、社会保険料控除とは異なり小規模企業共済等掛金控除の対象となるのは本人の掛金のみに同一生計の配偶者、親族の掛金を控除することはできません。

### □運用時の税務上の取扱い

一般的に金融商品の運用益については、課税対象（20.315%の税率による源泉分離課税）となりますが、確定拠出年金制度内での運用益については、非課税とされています。

### □老齢給付金の受給

iDeCoの年金資産は、老齢給付金として原則として60歳から受け取ることができますが、個人型確定拠出年金に加入していた通算加入者等期間が10年未満の場合には、その通算加入者等



○10月13日は「引越しの日」。15代将軍慶喜が身を引いた翌年、鳥羽伏見の戦いに始まる戊辰戦争、江戸城明け渡し、彰義隊との戦いを経て、7月17日に江戸が東京となり、明治と改元されたのが9月8日。同20日に天皇の東京行幸が始まり、10月13日に東京着、江戸城に入る。江戸城は皇居となる。御所のある京都の人は天皇さんは、まだ旅の途中だと言っている。



期間に応じて、61歳（通算加入者等期間が8年以上10年未満の場合）から65歳（通算加入者等期間が1年以上2年未満の場合）まで受給開始年齢が繰り下げられます。

老齢給付金の受取については、①一時金として一括で受け取る方法、②有期年金（5年以上20年以下の期間で、運営管理機関が定める期間）として受け取る方法、③一時金と年金を組み合わせる方法（運営管理機関が取り扱っている場合）があります。

### □給付時の税務上の取扱い

受給年齢に到達して、確定拠出年金を一時金で受給する場合には、退職所得として退職所得控除の対象となります。

また、年金で受給する場合には、公的年金等に係る雑所得として、公的年金等控除の対象となります。

### □脱退一時金

iDeCoは、原則、60歳まで資産を引き出すことができません。

ただし、一定の要件を満たしている場合には、60歳未満でも脱退一時金として資産を受け取ることができます。

脱退一時金については、一時所得として課税対象となります。

## 路線価6年ぶりに下落

国税庁は7月1日、2021年分の土地の路線価（1月1日時点）を公表しました。標準宅地の標準基準額は全国平均で前年を0.5%下回り、6年ぶりに下落しました。

### (1) 路線価とは

路線価とは、国税庁が相続税・贈与税の土地評価額を算出するための価額です。路線価は各道路に価額が設定されており、公示価格（時価）の80%程度が路線価の価額になるように設定されています。ただし、80%程度はあくまでも目安ですので注意が必要です。

### (2) 令和3年分の路線価の動向

「新型コロナウイルスの影響により下落傾向で弱含み」となっています。地方圏よりも3大都市圏の下落が大きく、特に大阪局管内は、新型コロナウイルスによるインバウンド消滅の影

響で他局に比べて下落幅が大きいです。

最高路線価が上昇した県庁所在都市は、札幌、仙台、宇都宮、千葉、横浜、福井、佐賀、大分の8都市で上昇率はいずれも5%未満でした。下落率が一番大きかったのは奈良市内の大宮通で12.5%です。

全国で路線価が最も高かったのは、東京都中央区銀座の鳩居堂前で36年連続となりましたが、9年ぶりに下落し、下落率は7%でした。

なお、同庁では、令和3年分も前年と同様に地価動向を調査していく方針で、もしも大幅に地価が下落し、路線価が時価を上回った場合は、減額補正を行うとしています。

### (3) 留意点

路線価はすべての道路に金額が設定されているわけではありません。したがって、路線価を知りたい場合は、国税庁ホームページで確認する必要があります。路線価が公表されていない土地は路線価方式ではなく、固定資産税評価額に一定倍率を掛け合わせて算出する倍率方式により相続税評価額を算出することになります。

## ナマの税務相談室

Q

被相続人甲は死亡する約1年前に約600万円かけて自宅のリフォームをしました。きっかけは強い大雨で天井裏から雨漏りしたことの修理をきっかけとして床と壁の張替えとガラス戸をサッシに変え車庫の屋根を修理し屋根工事を手入れたことなどです。甲の相続財産の評価をするに当たってこの600万円から経過年数2年の定率法による償却をした後の未償却の70%で固定資産の評価が付されていない家屋の評価として計上する必要がありますか。それとも増改築は含まれていないので、この600万円は旧来の固定資産税評価額に吸収されているものとして評価しなくてもかまわないのでしょうか。

A

一般的に、建物の床面積の増加或いは減少を伴わないリフォーム工事が実施された場合には建物の固定資産税評価額の改訂が行われていません。

## リフォーム費用と 固定資産税評価額

ところで、リフォーム工事費用に関して建物本体の耐用年数の増加をもたらす等の資本的支出に該当すると考えられる部分があっても

それが建物全体から見れば極めて小さい部分である場合にはリフォーム工事費用の全体が建物の新築当時の原状に回復する費用に充てられていたものと考えられます。

そのような原状回復に要した費用は修繕費に該当するものとは一般的には理解することができます。相続税評価においてはリフォーム工事により建物の時価が増加する場合には建物の固定資産税評価額は増加いたしますが、今回の建物の修繕的工事は独立した資産として存在するものではない事から市場で流通する資産としての実体がないので時価を伴うことが無いと考えます。

Q

お忙しいところ、どうも有難うございました。

## ナマの税務相談室

## 費用の賃借人原状回復 負担部分は課税売上

**不**動産の売買での固定資産税清算金は、税務的には固定資産税の負担の付替えではなく、売却代金の追加支払い又は受取りであり、消費税の対象取り引きとされます。この考え方の延長で行けば、管理費・修繕積立金の清算金も同じ扱いになりそうですが、これについては、税務係争になっているという話を耳にしています。

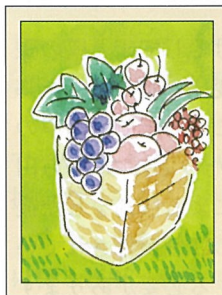
**と**ころで、国税庁のホームページには、固定資産税清算と同じ発想での税務の取扱い情報として、建物賃貸借の終了時に発生する原状回復工事費用清算について、質疑応答事例が掲載されています。貸し主が敷金や保証金から差引く、あるいは追加請求する

原状回復工事費用の借り主負担は、貸し主において発生している「修繕費（非課税対応課税仕入等）」のマイナスではなく、貸し主において新たに発生する「修繕工事売上（課税売上）」である、とされています。

**建**物の賃借人に、退去に際しての原状回復義務が契約上謳われている場合、賃借人が自分の費用と負担でその義務の履行をしないで、賃貸人にその発注の負担と履行を委ねるのは、賃借人が賃貸人に原状回復工事の役務提供を発注している事になり、ここで賃貸人において賃借人に対する役務提供収益（課税売上）が発生していることになる、というわけです。

**こ**れを踏まえると、賃貸物件が消費税非課税の居住用建物であった場合、修繕費の付替えとして、修繕費勘定へのマイナス記載で済ましてしまったとしても、消費税の計算では、非課税対応課税仕入のマイナスではなく、課税売上として処理することになります。消費税の納税額が変わります。

**た**だし、固定資産税については、対処の仕様がありませんが、原状回復工事については、その依頼を、通常損耗での劣化部分の原状回復と通常損耗の劣化を超える部分の原状回復とに分別することを前提とした共同発注とすることにより、別々の請求書が作られるようにする、という対処が可能です。そうすれば、敷金・保証金からの支払い充当であったとしても、役務提供収益（課税売上）の発生にはなりません。



私は負けるということは決してない。  
勝つか、  
学ぶか。  
どちらかである。

(ネルソン・マンデラ)

### 10月の税務メモ

#### (国 税)

- 9月分源泉所得税の納付（特例適用者を除く）
- 特別農業所得者への予定納税基準額等の通知（税務署長より）
- 8月決算法人の確定申告
- 4年2月決算法人の中間(予定)申告

12日  
15日  
11月1日  
〃  
〃

#### (地方税)

- 9月分個人住民税特別徴収分の納付
- 8月決算法人の確定申告
- 4年2月決算法人の中間(予定)申告
- 個人住民税の普通徴収分第3期納付

★法人税予定納税額が10万円以下は申告省略です。