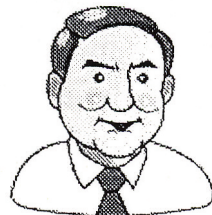




さくら

桶屋事務所だより



編集発行人
桶屋税理士事務所
税理士 桶屋泰三

〒930-0096
富山市舟橋北町7-15
TEL076(441)2322・FAX076(441)1999
<http://okeya.zei-mu.jp>

4月

(卯月) APRIL

29日・昭和の日

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	・	・	・	・

ワンポイント 申告書等情報取得サービス

e-Taxソフトにログインし申請を行うことで、提出した申告書のPDFファイルが取得できるサービス(手数料無料)。対象は、直近3年分(令和2年分以降)の所得税及び復興特別所得税の確定申告書及び修正申告書、青色申告決算書、収支内訳書。利用の際はマイナンバーカードが必要です。

4月の税務と労務

- 国 税 / 3月分源泉所得税の納付 4月10日
- 国 税 / 2月決算法人の確定申告(法人税・消費税等) 4月30日
- 国 税 / 8月決算法人の中間申告 4月30日
- 国 税 / 5月、8月、11月決算法人の消費税の中間申告(年3回の場合) 4月30日
- 地方税 / 給与支払報告に係る給与所得者異動届の提出 4月15日
- 地方税 / 固定資産税(都市計画税)の第1期分の納付 市町村の条例で定める日(原則4月中)
- 地方税 / 土地・家屋価格等縦覧帳簿の縦覧 4月1日~4月20日
または最初の納期限のいずれか遅い日以後の日まで
- 地方税 / 軽自動車税の納付 市町村の条例で定める日(原則4月中)
- 労 務 / 労働者死傷病報告(休業4日未満:1月~3月分) 4月30日

消費税の非課税取引 ～土地・住宅の貸付けを中心に～



インボイス制度が本格的にスタートして半年余りが経過しました。日々の取引について、今まで以上に消費税の取扱いを意識することが多くなってきていると思います。

今回は、日頃の経理の中で特

に「該当する」「該当しない」について悩むことが多い消費税の非課税取引の中で、土地・住宅の貸付けを中心に具体的な取扱いを見ていきます。

1 消費税の非課税取引とは？

消費税は、生産や流通の過程を経て財貨やサービスが事業者から消費者又は家計に提供される流れに着目して、事業者の売上げを課税の対象にすることにより、間接的に消費に対して負担を求める税金です。

その課税対象は、原則として国内における全ての財貨やサービスの販売・提供と貨物の輸入ですが、消費一般に広く公平に負担を求める消費税の性格からみて、課税対象とすることになじまないものや、社会政策的な配慮から消費税を課税することが適当と認められない取引を非課税取引と定めています。

ただし、消費一般に幅広く課税するという消費税の性格から非課税範囲は、所得税や法人税に比べて限定的に定められており、具体的には次頁の表1、2に記載の項目となっております。

2 土地の貸付けに係る非課税取引

土地の貸付けは消費税が非課税となりますが、次の場合は消費税が課税されます。

(1) 施設の利用に伴って土地が使用される場合

土地が施設の利用に伴って貸し付けられている場合、その貸付けは非課税とされる土地の貸付けから除外されています。

例えば、建物や野球場、プールやテニスコート等の施設の利用が土地の利用を伴ったとしても、その土地の利用は非課税とされる土地の貸付けからは除外されることとなります。

(2) 土地が駐車場又は駐輪場として使用されている場合

土地が駐車場又は駐輪場として使用されている場合、その土地について用途に応じた地面の整備やフェンス設置、区画や建物の設置をしているときはその土地の利用は非課税とされる土地の貸付けから除外されます。

なお、これらの整備や設置がない場合であっても、駐車又は駐輪に係る車両・自転車の管理

をしている場合には、同じくその土地の利用は非課税とされる土地の貸付けからは除外されるので注意が必要です。

(3) 一時的な使用の場合

土地の貸付けであっても、その貸付けの期間が1ヶ月に満たない場合、その貸付けは非課税とされる土地の貸付けから除外されます。この貸付期間はその土地の貸付けに係る契約において定められた貸付期間によって判定することになるので、契約の貸付期間が1ヶ月以上であったものが何かの事情で結果的に1ヶ月未満になったような場合でも非課税とされる土地の貸付けとして取り扱って差し支えありません。

3 住宅の貸付けに係る非課税取引

住宅の貸付けは非課税とされています。ここでいう住宅は人の居住用の家屋で、一戸建て住宅のほか、マンションやアパート、社宅、寮、貸間などを含みます。

なお、非課税となるのは、貸付けに係る契約において人の居住の用に供することが明らかにさ

れているものなどに限りません。
(1) 非課税とされる住宅の貸付けの範囲

次に記載したものは、非課税とされる住宅の貸付けに含まれるものとされています。

・庭、塀その他これらに類するもので、通常、住宅に付随して貸し付けられると認められるもの

・家具、じゅうたん、照明設備、冷暖房設備その他これらに類するもので住宅の附属設備として住宅と一体となって貸し付けられると認められるもの

(2) 住宅の貸付けとは別に駐車場等の使用料を収受している場合
住宅の附属設備又は通常住宅に付随する施設であっても、当事者間において、これらが住宅とは別の賃貸借の目的物として、住宅の貸付けの対価とは別に使用料等を収受している場合には、その設備や施設の使用料は非課税になりません。

例えば、賃貸マンションの駐車場で、家賃とは別に駐車場を賃借人に割り当て、その賃料を収受した場合にはその賃料は課

表1

税の性格から課税対象とすることになじまないもの	
1	土地（土地の上に存する権利を含む。）の譲渡及び貸付け
2	公社債等の有価証券の譲渡及び小切手や手形など支払手段の譲渡
3	公社債や預貯金、貸付金の利子及び保証料や保険料
4	郵便切手や印紙・証紙の譲渡及び商品券やビール券などの譲渡
5	国や地方公共団体が徴する手数料及び外国為替業務に係る役務提供など

表2

社会政策的な配慮に基づくもの	
6	公的な医療保障制度に係る療養、医療など
7	介護保険法に基づく居宅・施設サービス等及び社会福祉事業
8	医師、助産師等による助産費用
9	埋葬料や火葬料
10	身体障害者が使用する物品の譲渡や貸付け
11	学校や専修学校などの授業料や入学金
12	教科用図書の譲渡
13	住宅の貸付け

税対象となります。

ただし、駐車場付きの一戸建て住宅や、1戸当たり1台分以上の駐車スペースが確保され、かつ自動車の保有の有無に関わらず駐車スペースが割り当てられる賃貸マンションについては、駐車場使用料として家賃と区分された代金を収受しない限り、全体が住宅の貸付けとして非課

税として取り扱われます。

(3) 店舗等併設住宅の取り扱い
住宅と店舗又は事業用の施設が併設されている建物を貸し付ける場合は、住宅として貸し付けた部分だけが非課税扱いとなります。
住宅に係る貸付け部分と事業用施設の貸付けに係る部分を区別するには、例えば住宅部分と

事業用施設部分の面積比により区分するなど、合理的な方法で区分する必要があります。

(4) 転貸する場合の取扱い

住宅用の建物を賃貸する場合において、賃借人が自ら使用しない場合でも、その賃貸借に係る契約において賃借人が住宅として転貸することが明らかな場合は、その住宅用の建物の貸付けは住宅の貸付けとして非課税として取り扱われます。

(5) 家賃の範囲

非課税とされる家賃には、月決めの家賃のほか、敷金、保証金、一時金等のうち返還しない部分及び共同住宅における共用部分に係る費用を入居者が応分に負担する費用（いわゆる共益費）も非課税として取り扱われます。

ただし、敷金、保証金のうち、賃借人に返還される部分がある場合、その返還される部分は預り金となることから、消費税の課税関係が生じることはありません。

【参考資料】
国税庁
「非課税となる取引」



報酬・料金等に対する 源泉徴収事務

居住者に対して国内で、一定の報酬・料金等の支払いをする際には、その都度一定の計算式で算出した所得税（復興特別所得税を含む、以下同じ）を源泉徴収する必要があります。この報酬・料金等に対する源泉徴収事務は、報酬・料金等の支払者が個人であって、その個人が給与の支払者でないときなどの要件に該当する場合は、ホステスやバンケットホステス等に支払う報酬・料金等を除き、源泉徴収をする必要がありません。また報酬・料金等の支払いの対象者が法人の場合、国内において競馬の賞として馬主である法人に支払われる金品のうち金銭で支払われるものを除き、源泉徴収の必要がありません。

源泉徴収の対象となる報酬・料金等は、原稿料やデザインの報酬、著作権の使用料や講演の報酬、弁護士や税理士などに対する

報酬などがあります。たとえ、謝礼・賞金・取材費・車賃などの名義で支払われたとしても、報酬や料金等の性質を有するものであれば、源泉徴収をする必要があります。

源泉徴収税額は、報酬・料金等の区分によって異なりますが、大半の報酬・料金等に対する源泉徴収税額は、報酬・料金等の額×10.21%で計算された金額になります。なお、この算式で計算される報酬・料金等の金額が100万円を超える場合は、超える部分については、20.42%になります。

源泉徴収した所得税は、支払った月の翌月10日までに納付するのが原則です。給与に対して源泉徴収した所得税については、一定の要件を満たす場合は半年分をまとめて納めることができる納期の特例制度がありますが、報酬・料金等に対して源泉徴収した所得税については、弁護士や税理士などに支払う報酬に対するものを除き、このような特例制度はありません。

同一銘柄株式などを 複数回購入した場合の取得費

個人が株式などを売却した場合、その株式などの譲渡益に対して所得税が課税されます。株式などの譲渡益は、譲渡価額から取得費や委託手数料などの必要経費を差し引いて計算されます。その際、同一銘柄の株式などを2回以上にわたって購入し、その株式などの一部を売却した場合には、取得費は総平均法に準ずる方法によって求めた1単位当たりの金額を基に計算することになっています。

一方、法人が株式などを売却した場合には、譲渡価額から譲渡原価を差し引いて譲渡益の計算をします。譲渡原価を計算する際の1単位当たりの帳簿価額の算出方法は、①移動平均法または②総平均法のいずれかの方法によって計算します。どちらの方法を選択するか税務署に届け出をする必要がありますが、届け出をしなかった場合は移動平均法により計算を行います。

未収収益

未収収益は、一定の契約に基づいて継続して役務の提供を行う場合に、既に提供をした役務に対してまだ支払いを受けていない対価をいいます。売掛金は本来の営業取引の債権であり、未収入金は非継続的な取引の場合に使うので、これらと未収収益は区別して使われます。未収収益の具体例には、不動産賃貸料や受取利息などがあります。

契約に基づいて実際に役務の提供をしたものの、対価の支払いを受けていない場合は、未収収益として計上する必要があります。ただし法人の有する貸付金については、債務者につき更生手続きが開始されたことなどの事実が生じた場合には、その貸付金から生ずる利子の額のうちその事業年度に係るものは、実際に支払いを受けたものを除き、益金の額に算入しないことができます。