

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
 TEL 076(441)2322・FAX 076(441)1999
<http://okeya.zei-mu.jp>

適正価格で取引されない場合

の課税関係

個人や法人が取引を行う場合に、適正な価額でその取引が行われなかった場合には、いずれか一方、または双方で課税関係が生じる場合があります。

個人間売買：個人間で低額譲渡を行った場合、売主については、いわゆるみなし譲渡の規定の適用はありませんので、通常の譲渡所得課税となります。買主については、譲渡価額と相続税評価額（ただし、譲渡資産が土地・建物の場合に

は、通常の取引価額）との差額に対して、贈与税が課されます。

なお、譲渡価額が時価の二分の一未満の場合に、売主に譲渡損が生じたときはその譲渡損はないものとみなされ、買主は売主の取得価額及び取得時期を引き継

ぎます。

法人間売買：法人間で低額譲渡を行った場合、売主については、譲渡価額と時価との差額は買主に対する寄付金となります。買主については、その差額は受贈益として法人税の課税対象となります。

個人が売主で法人が買主である場合：売主たる個人は譲渡価額が時価の二分の一以上であれば通常の譲渡所得税が課され（同族会社等の行為または計算の否認に該当する場合には時価により譲渡したもののみなされる場合があります）、時価の二分の一未満であれば「みなし譲渡」として時価で譲渡したものと課

税されます。これに対して買主たる法人は、いずれの場合でも時価との差額は受贈益として課税対象とされます（買主が同族会社で一定のときは売主からその同族会社の株主への贈与があったものとして取り扱われることがあります）。

法人が売主で個人が買

主である場合：買主がその法人の従業員の場合は時価との差額は賞与（役員の場合は役員賞与）とされ、給与所得課税されます。買主がその法人の従業員以外の場合には時価との差額は寄付金とされ、一時所得課税

適正価格で取引されない場合の課税関係（低額譲渡の場合）

売主	買主	譲渡価格	売主の課税	買主の課税
個人	個人	時価の1/2以上 時価の1/2未満	「みなし譲渡」規定なし	譲渡価額と相続税評価額との差額について贈与税課税（注1、2）
個人	法人	時価の1/2以上 時価の1/2未満	通常の譲渡所得課税（注3） みなし譲渡課税（時価で譲渡したものとして課税）	時価との差額は受贈益（注4）
法人	法人	時価未満	時価との差額は寄付金	時価との差額は受贈益
法人	個人	時価未満	買主が法人（売主）の役員の場合、時価との差額は役員賞与 買主が従業員以外の場合、時価との差額は寄付金	時価との差額について給与所得課税 時価との差額について一時所得課税

注1）譲渡資産が、土地・建物の場合は時価は相続税評価額ではなく、通常の取引価額。
 注2）時価の1/2未満で取引した場合、売主に譲渡損が生じたときは、その譲渡損はないものとみなし、買主は売主の取得価額を引き継ぐ。
 注3）同族会社等の行為または計算否認の規定に該当する場合には、時価により譲渡所得課税が行われる可能性あり。
 注4）同族会社の譲渡者以外の株主の有する株式の価額が増加した場合には、その増加した部分に相当する金額を譲渡者から他の株主へ贈与したものとして取り扱われる。

損益通算のポイント

平成十六年度の税制改正により、土地・建物等の譲渡損失は、土地・建物等の譲渡所得以外の所得との損益通算が廃止され、以来、損益通算の判断が難しいといわれています。そこで、以下にポイントを整理してみます。

1 損益通算の対象等

所得税において、各種所得の金額に損失がある場合は、他の黒字の各種所得の金額と損益の通算をすることができません。

しかし、特定の各種所得の損失や特殊な損失については、他の各種所得の金額と損益通算ができません。この関係を図示すると図表1のようになります。

特に注意すべきものとして、平成十六年一月一日以後に行う土地・建物等の譲渡により譲渡所得の金額の計算上生じた損失の金額



については、それ以外の所得との損益通算ができないことがあげられます（図表2）。

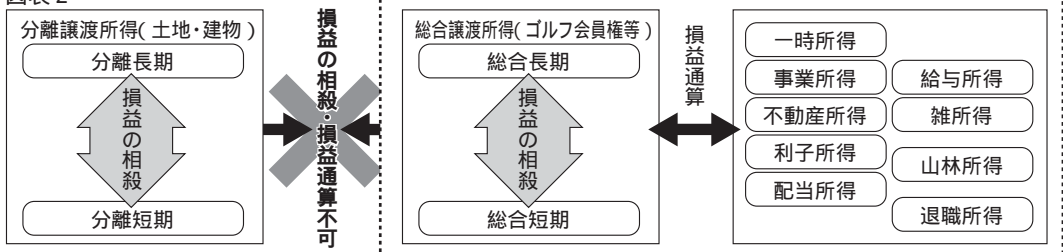
2 損益通算の順序

具体的には、図表3のようにグループ分けをして、第一次通算、第二次通算、第三次通算の順に行われます。

図表1 損益通算できるもの、できないもの

区分	内容
損益通算のできる損失	次の所得の計算上生じた損失 不動産所得 事業所得 譲渡所得 山林所得 (下記の特殊な損失を除きます)
損益通算のできない損失	次の所得及び所得の計算上生じた損失 利子所得 配当所得 給与所得 退職所得 一時所得 雑所得
	特殊な損失 競走馬(事業用は除きます)、別荘、書画、骨とう、貴金属(1個又は1組の価額が30万円超のもの)などの生活に通常必要でない資産についての所得の計算上生じた損失 非課税所得の金額の計算上生じた損失 不動産所得の計算上生じた損失のうち土地等の取得のための借入金利子対応分 土地建物等の譲渡によるいわゆる分離課税の譲渡所得の金額の計算上生じた損失 株式等に係る譲渡所得等の金額の計算上生じた損失 先物取引に係る雑所得等の金額の計算上生じた損失 個人に対する資産の低額譲渡により生じた損失

図表2



3 不動産所得に係る損益通算の特例

平成四年分以後の不動産所得の金額の計算上生じた損失の金額がある場合において、必要経費に算入した金額のうち業務の用に供する土地又は土地の上に存する権利を取得するために要した負債の利子の額があるときは、その損失の金額のうち土地等を取得するために要した部分の金額は、なかつたものとされ、他の各種所得の金額とは損益通算できません（設例参照）。

4 居住用財産の譲渡損失の損益通算の特例

平成十六年分以降の各年分において、土地・建物等の譲渡による譲渡所得の金額と他の所得との間の損益通算が認められなくなりました。ただし、次の居住用財産の買換え等の場合の譲渡損失の損益通算の特例又は特定居住用財産の譲渡損失の損益通算の特例のいずれかの適用を受ける場合には、その損益通算が従来どおり適用されます。

(1) 居住用財産の買換え等の場合の譲渡損失の損益通算

所有期間が五年を超える一定の居住用財産を譲渡し、かつ、その譲渡した年の前年一月一日から翌年十二月三十一日までの間に一定の居住用財産を取得して、その取得をした年の翌年十二月三十一日までの間に居住の用に供した場合で、譲渡損失があるときは、一定の要件のもとで、他の所得と損益通算ができます。

(2) 特定居住用財産の譲渡損失の損益通算

所有期間が五年を超える一定の居住用財産を譲渡した場合で、その譲渡した日の属する年において譲渡損失があるときは、一定の要件のもとで、譲渡資産に係る住宅借入金等の残高から譲渡の対価の額を控除した残額を限度として、その譲渡損失の金額を他の所得と損益通算することができます。ただし、譲渡に係る契約を締結した日の前日において、その譲渡資産に係る一定の住宅借入金を有する場合に限りません。

設例

本年の所得は、次のとおりです。総所得はどうなりますか。

給与所得の金額	700万円
不動産所得の損失 (内訳)	200万円
貸家の収入金額	720万円
負債の利子	210万円
減価償却費	350万円
その他の経費	360万円

なお、この負債の利子は、前年にこの貸家をその敷地とともに5,000万円で買入れたときの借入金3,000万円の利子で、買入代金のうち土地の価額は3,000万円です。

解答

土地の負債
借入金 建物の取得費 土地の負債
 $3,000万円 - (5,000万円 - 3,000万円) = 1,000万円$

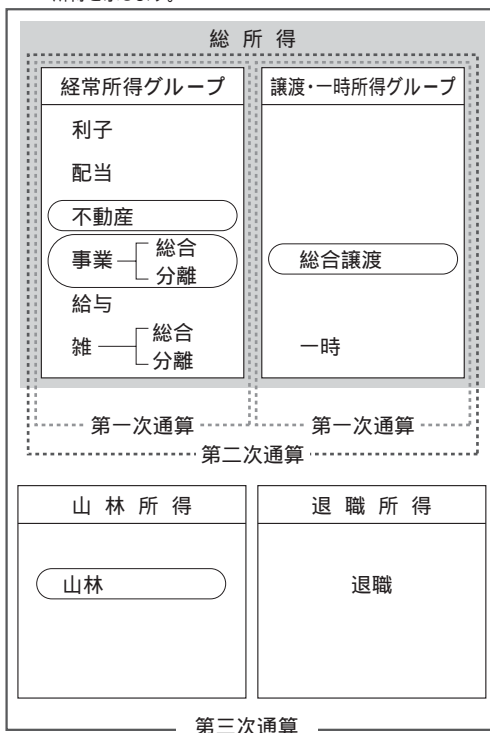
土地の負債利子
 $210万円 \times \frac{1,000万円}{3,000万円} = 70万円$

損益通算の対象損失
 $200万円 - 70万円 = 130万円$

(給与所得 X 不動産所得の損失)
 $700万円 - 130万円 = 570万円(総所得)$

図表3 損益通算の順序

○で囲んだ所得は、その損失額を他の所得金額と通算できる所得を示します。



居住用建物の 取壊しによる損失

Q 私は今年、勤務先の会社を定年退職するにあたり、今まで居住していた都内の戸建住宅を取り壊し、その敷地に賃貸用アパートを建築して不動産所得を得ようと考えております。この場合、取り壊した家屋の取り壊しによる損失は、その後建築するアパート経営により生ずる不動産所得の計算上、必要経費に含めることはできますか？それとも、アパートの取得価額に算入して減価償却の対象とすることとなるのでしょうか？

A 残念ながら自己の居住用として使用していた家屋の取り壊しによる損失は、新築されるアパートの不動産所得の計算上、必要経費に算入することもできませんし、アパートの取得価額に算入することもできません。

〔解説〕 建物の取り壊しにより生じた損失で、それが必要経費に算入されるのは、その建物が事業用又は業務用の建物として使用されていた場合に限りです。

事業用又は業務用の建物の取り壊しによる損失が不動産所得の計算上必要経費に算入されるのは、その事業用又は業務用として賃貸事業の用に供していれば、毎年減価償却費として必要経費に算入されていくべきものが、取り壊しがあったことにより、一時にその償却があったとみなされることとなるからです。したがって、自己の居住の用に供されていた建物については、減価償却費としての必要経費の概念はなく、その取り壊しは単なる自己の財産の任意処分と考えられますので、新築アパートの必要経費にも取得価額にも算入することはできません。

〔補足〕 居住用建物の取り壊しが、その敷地を譲渡するためのものであるときは、その取り壊しに要した費用も取壊損失も譲渡所得の計算上、譲渡経費とすることができます。

自動車の取得に伴う諸費用の取扱い

Q 青果店を営む個人事業主Aは、商品を運搬するための車両を購入しました。その購入の際に次の費用を支払いましたが、これらの費用は取得価額に含まなければならないでしょうか？
また、購入の際に取付けたナビゲーションシステムについては、どのように取り扱われるのでしょうか？

自動車取得税 自動車重量税
自動車税 自賠責保険料 検

査登録費用 車庫証明費用 力
ーナビゲーションシステム

A から については、取得価額に含めず、租税公課などの必要経費に算入することができます。
これに対し、ナビゲーションシステムは、車両に常時搭載する機器ですので、車両と一緒にして資産計上し、耐用年数についてもその車両の耐用年数を適用することとなります。

貸倒債権の五〇％だけを控除できる？

消費税の計算上、課税売上に係る売掛債権が貸倒れにより回収不能となった場合には、その対応する消費税は税額控除の対象とすることができません。

なお、消費税法上の貸倒れの要件は、会社更生法等の法律に基づく債権の切捨てが確定した場合など法人税又は所得税の計算上貸倒損失の計上が認められる場合とさ
れていません。

例えば、手形交換所の取引停止処分があった時点では、法人税又は所得税の計算においては、債権金額の五〇％を貸倒引当金として費用計上できますが、消費税の計算上は、これに対応する消費税額を控除することはできないのです。

つまり完全に貸倒れが確定するまでは消費税額控除は一切認められないのです。