

お客様各位

平成28年2月1日

まだまだ厳しい寒さが続いています、このところ日が長くなったように思えます。インフルエンザの流行も予想されておりますので、皆様方におかれましては、十分にご注意下さい。

今月は下記の3点をまとめました。

1. 今月の事務
2. 平成28年度税制改正の解説～消費税軽減税率について
3. コラム～タワーマンション節税策の封じ込め

## 1. 今月の事務

平成27年分の所得税・個人住民税の確定申告の受付期間は、2月16日から3月15日までです。

給与所得者であっても、昨年末に年末調整を受けなかった人、27年中の年収が2000万円を超える人、副収入がある人、2か所以上の会社から給与の支払いを受けている人などは確定申告が必要です。

確定申告の必要がない人でも、一定額以上の医療費を支払った場合や、ローンを利用して住宅の取得や増改築をした場合、自然災害（地震、風水害、雪害等）や盗難などで資産に損害を被った場合には、還付申告をすることで、税金が戻ってくるケースがあります。この還付申告は、2月16日より前の1月1日からでも受け付けてもらえます。還付申告ができる期間は、税金を納め過ぎた年の翌年の1月1日から5年間です。該当社員から相談された場合には、税務署が比較的空いていることをアドバイスして下さい。

なお、この還付申告は確定申告と同様に扱われますので、仮に医療費控除だけを適用してしまうと、後日、過去の株式等の譲渡損失の損益通算を適用することは認められないため、必ず同時に申告する必要があることに留意して下さい。

## 2. 平成28年度税制改正の解説～消費税軽減税率について

平成29年4月からの消費税10%への引上げに伴い創設される軽減税率制度の対象品目は「酒類及び外食を除く飲食料品」「定期購読契約が締結された週2回以上発行される新聞」となることを前回お伝えしました。

では、事業者が軽減税率を処理するための方法ですが、10%と8%の複数税率に対応した区分経理が困難な中小事業者や、システム整備が間に合わない事業者等がいることを想定し、税額計算の特例が創設される見込みです。

具体的には、売上税額（課税資産の譲渡等）の特例については、仕入額や売上額の一定割合を「軽減税率売上割合」として、軽減税率対象品目の売上の税額が計算でき、仕入税額の特例については売上額の一定割合を「軽減税率仕入割合」として、軽減税率部分の仕入税額を求めることのできる措置です。この一定割合は連続する10日間の取引割合で算出します。

軽減税率が適用される食品の範囲については、仕入先によっては化粧品や医薬品に使用されるケースも考えられるのですが、あくまで売り手側が食品として販売していれば適用されます。

なお、経理方式は平成33年4月には、「適格請求書等保存方式」と称されるインボイス制度に一本化され、税務署に適格請求書発行事業者として登録した事業者の請求書を添付しなければ仕入税額控除が

認められなくなります。つまり、消費税の非課税事業者からの請求書は仕入税額控除できず、非課税事業者は取引から締め出されないようにするため、課税事業者を選択する必要があるようです。

### 3. コラム～タワーマンション節税策の封じ込め

平成27年から相続税の課税ベースが拡大したことを受けて、雑誌等で頻繁に取り上げられているタワーマンション節税策に対して、いよいよ国税庁が封じ込め策を具体化しました。

このタワーマンション節税策とは、マンションの価格は一般的に見晴らしのいい高層階になればなるほど高騰する一方で、相続税評価額は財産評価基本通達の算式等に基づいて行うため、購入時の取得価額に比べて相続税評価額が非常に低く評価されることを売り文句にして、現金で持つよりも高層階マンションを購入することを勧めるものです。

例えば1億円で高層階のタワーマンションを購入すると、税制上の評価には階層の差は一切考慮されず、マンションの建物部分の評価（区分所有建物）と部屋の広さに見合う土地（敷地権）に分けて評価します。

この場合、区分所有建物は新築だと建設費の約60%程度が評価額となるため、建物部分を5千万円で購入すれば、相続税評価額は約3千万円程度になります。そして、敷地権の評価額は、タワーマンションの場合は戸数が多くなるため、一部屋あたりの共有持分が小さくなり、結果として敷地権の相続税評価額も小さくなる効果があります。うまくすれば総額で5千万程度の評価額に抑えられるのです。

さて、国税庁は昨年11月にこの節税対策について、「実質的な租税負担の公平の観点から看過しがたい事態がある場合に該当すれば、財産の価額は国税庁長官の指示で評価する通達に従い評価する方向」を示し、そして、今年1月24日には、階層や購入価格にかかわらず一律となっている相続税の「評価額」を高層階に行くほど引き上げる具体案として、高層マンションの20階は1階の10%増し、30階は20%増しといった階によって評価額を増減するよう計算方法を平成30年1月から導入する方針を公表しました。

これにより、タワーマンション節税策が根本から封じ込められそうですが、次なる節税策は都市部における特別養護老人ホームの建設ではないかと私は考えております。これについては私の介護ブログに詳しく記載しております。

記帳指導、決算・税金対策から人事労務対策までワンストップで対応します。  
私共は最も頼りになるパートナーを目指しております。共に成長しましょう。

認定経営革新等支援機関 **坂田公認会計士事務所**

〒669-1544 三田市武庫が丘8-14-1

代表 公認会計士・税理士・社会保険労務士 坂田正一郎

TEL 079-506-0686 FAX 079-563-9128

E-Mail sakatacpa@leto.eonet.ne.jp HP <http://www.sakata-office.biz/>