渋谷大橋会計ニュース

Shibuya Ohashi certified public accountants

編集発行人　公認会計士　大 橋 秀 夫

〒150-0011　東京都渋谷区東1丁目16番6号　TEL：03-6419-2020　FAX：03-6419-2021

URL:www.ohashikaikei.pro　Email:sun@shibuyaohashi.pro

キミガヨラン

◆ 11月の税務と労務

国　税	10月分源泉所得税の納付	11月10日
国　税	所得税予定納税額の減額承認申請	11月15日
国　税	所得税予定納税額第2期分の納付	11月30日
国　税	9月決算法人の確定申告（法人税・消費税等）	11月30日
国　税	12月、3月、6月決算法人の消費税等の中間申告（年3回の場合）	11月30日
国　税	3月決算法人の中間申告	11月30日
国　税	個人事業者の消費税等の中間申告（年3回の場合）	11月30日
地方税	個人事業税第2期分の納付	都道府県の条例で定める日

11月 （霜月）NOVEMBER　2023（令和5年）

3日・文化の日　23日・勤労感謝の日

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		

※税を考える週間　11月11日～11月17日

ワンポイント

郵便料金の改定　燃料価格をはじめとする物価や人件費などのコスト上昇を受けて10月から郵便物の特殊取扱料金が値上げされました。主なものは、一般書留料及び現金書留料が435円→480円、簡易書留料が320円→350円、内容証明料（謄本1枚）が440円→480円。「ゆうパック」の基本運賃も平均で約1割値上げされています。

不動産の取得に伴う諸費用の取扱い

不動産を取得する際には、仲介業者に支払う手数料を始め、登記費用など様々な支出が伴います。

取得した固定資産の取得価額には、原則としてその資産の購入（建築）代価、その付随費用及び取得のために直接要した費用の額が含まれるとされていますが、選択により、費用計上が認められている支出もあります。

今回は不動産取得に伴う支出の金額が費用として計上できるものか、または不動産の取得価額に算入すべきものであるかを、個別に確認していきたいと思います。

一　仲介手数料

仲介業者に支払う仲介手数料は、まさに取得のために直接要した支出であるため、取得価額に算入することになります。ただし、土地と建物を一括して購入した場合には、この仲介手数料もそれぞれの購入代価などを基準にして、土地に係る部分と建物に係る部分を合理的に按分する必要があります。

その上で建物に係る仲介手数料相当額は、減価償却によって各事業年度に費用化されることになります。

二　登録免許税（登記費用）、不動産取得税

いずれも不動産の取得に関して支出するものではありますが、これらは事後的な費用であるうえ、流通税的なもの、第三者対抗要件を備えるためのものであることから、取得価額に算入しないことが認められています。また、売買契約書に貼付する印紙（税）も同様です。

ただし、個人が自宅を取得した場合など、事業の用に供するものでない場合は、売却時に取得費として控除できます。

三　未経過固定資産税精算金

不動産売買に伴い、売買代金のほかに、譲渡の日からその年の年末までの固定資産税（未経過固定資産税）を精算することが一般的に行われています。これは、購入者にも固定資産税の負担を求めるためのものですが、そもそも固定資産税は、毎年1月1日における所有者が納税義務者となります。

したがって、購入者が地方公共団体に対して納付するものではありませんので、その不動産の購入代価の一部として取り扱われるため、取得価額に算入することになります。

四　土地とともに取得した建物の取壊し費用等

土地と建物を一括して購入した場合には、それぞれの取得価額を資産計上することになります。しかし、もともとその建物を利用するつもりがなく、例えば、その土地の上に新たに新社屋を建築することが明らかである場合などは、最初から必要であったのは土地のみであることになります。

この場合、その建物部分の取得価額と取壊し費用は、土地の取得価額に算入しなければなりません。また、すぐに建物を取り壊した場合以外であっても、購入後おおむね1年以内に取り壊しに着手するなど、やはり当初からその土地を利用する目的であることが明らかな場合も、土地の取得価額に算入することとされています。ただし、購入した事業年度において、取り壊す前までその建物を事業の用に供していた場合は、その年度での減価償却費の計上は認められます。

五　借地権の取得価額

借地権の取得価額には、原則として、当初の借地契約にあたり地主に支払った対価の額（一般的に権利金として支払い、返還されないものなど）が該当します。また、土地の上にある建物（借地権付建物）を取得した場合に、その建物などの購入価額のうちに借地権の対価が含まれているときは、その金額も借地権の取得価額となります。

更に、借地契約に伴い不動産業者に支払った手数料も取得価額に算入されます。

【費用計上が認められる金額】

$$\text{更新直前の借地権の帳簿価額} \times \frac{\text{更新料の額}}{\text{更新時の借地権の価額}}$$

なお、借地契約の更新に伴い支払う更新料についても取得価額に加算することになりますが、この場合、更新直前の借地権の帳簿価額のうち、一定の金額を費用計上することが認められています。

六　借入金の利息

不動産を取得するために借入れた借入金の利息については、たとえその不動産の使用開始前の期間に係るものであっても、取得価額に算入しないことが認められています。

ただし、個人で今まで事業を営んでいなかった方が、新規に事業を開始するにあたって借入を行った場合には、家事費として必要経費に算入することができませんのでご注意ください（この場合でも取得価額に算入することは認められていますので、建物部分については事業開始後に減価償却費として費用化することが可能です）。

七　立退料の支払い

土地、建物を購入し、その際自己で使用するために、もともとその土地、建物を使用していた賃借人に対して支払った立退料は、土地、建物の取得価額に算入されることになります。また、従前から土地を賃貸していた場合で、建物の所有者である借地人に立ち退いてもらうために支払う立退料は、通常、借地権の買い戻しの対価となりますので、土地の取得価額に加算されます。

一方で、例えば従前から所有している賃貸建物の賃借人に立ち退いてもらい、引き続き自己で使用する場合や、またはその建物を取り壊して新たな建物を建築する場合は、費用として計上することになります。

八　地鎮祭・上棟式・落成式（竣工式）の費用

建物建築の祭事に係る支出は、建物の取得のために直接要した費用の額と考えられており、取得価額に算入することになります。ただし、そのうち落成式（竣工式）については、その建物の完成後に行われる式典であることから、事後的な費用として費用計上することが認められています。

九　法人が役員より不当に高い価額で購入した不動産

法人が、役員より購入した不動産の価額が不当に高い場合は、その不動産の時価が取得価額となり、差額については、その役員に対する給与として取り扱われるため、損金算入が認められないケースが生じます。

また、逆に著しく低い価額で購入した場合であっても時価が取得価額となるため、差額については「受贈益」として収入計上しなければなりません。更に、その価額が時価の2分の1未満である場合には、その役員は時価で売却したものとみなされ、譲渡税が課されますのでご注意ください。

十　その他取得価額に算入しないことが認められているもの

①建物の建築のために行った調査や測量、設計費用等で、その建築計画を変更したことにより不要となった費用や、②一度締結した売買契約を解除して、他の不動産を取得する場合の違約金の額については、新たに取得する不動産の取得価額に算入することを強制するのは実情に合わないという考え方に基づいて、費用計上が認められています。

【参考資料】　国税庁
「基本通達・法人税法」

デジタル技術を活用した失業認定

雇用保険の基本手当を受給する際は、原則、受給資格者が4週間に一度ハローワークに行き、対面で労働の意思及び能力を確認することで、失業状態にあることを認定しています。

令和5年7月以降、障害がある方や子育て中などでハローワークに行くことが難しい方、計画的な早期再就職を目指してハローワークの支援を受ける方のうち、希望者を対象として、全国9か所のハローワークでデジタル技術を活用した失業認定が行われています。

この取り組みの効果を検証し、今後のデジタル技術を活用した失業認定関連手続の在り方について検討し、令和6年6月を目途に結論を得ることとされています。

税金クイズ

明治時代の終わりから昭和の初めにかけて日本でも映画産業が大きく発展し、常設の映画館は、昭和6（1931）年には全国で1,300館を超えました。

この頃には、業種を指定し、営業（収益）税という国税が課されていましたが、当時の映画会社は、どの業種に分類されていたでしょうか？

① 物品貸付業
② 写真業
③ 席貸業

【解説】

映画会社の主な業務は、映画の制作（撮影所）、映画の興行（映画館・巡業）、映画の貸付（配給）などに分かれていますが、「営業（収益）税」は、制作と興行には課されず、配給のみ物品貸付業として課税の対象とされていました。

その一方で、映画の制作や興行には、「演劇興行税」という地方税が課税されていました。演劇興行税などの地方税は、江戸時代以来の小物成の系譜を引く税目で、明治11（1878）年の地方税則で創設されました。

営業税は、大正15（1926）年に営業収益税となります。そして、昭和15（1940）年の税制改正で営業税の名称に戻りますが、このときに地方税の演劇興行税は廃止され、演劇興行にも国税の営業税が課税されることとなりました。

ちなみに、営業税（国税）が創設された明治29（1896）年は、日本で初めて映画が上映された年に当たります。11月25日から29日に神戸倶楽部で公開され、スクリーン上に映写するのではなく、トーマス・エジソンが1891年に発明した「キネトスコープ」で、一人ずつ箱を覗き込む形でした。

正解は、①物品貸付業でした。

（出典：税務大学校税務情報センター）

事業承継計画の提出期限

法人版事業承継税制は、後継者である受贈者・相続人等が、経営承継円滑化法の認定を受けている非上場会社の株式等を贈与又は相続等により取得した場合に、その非上場株式等に係る贈与税・相続税の納税を、一定の要件のもとで猶予し、後継者の死亡等により、納税が猶予されている贈与税・相続税の納付が免除される制度です。

平成30年度税制改正では、対象となる株式全株に係る贈与税・相続税の全て（100%）を猶予する特例措置が設けられましたが、この措置の適用には、令和6年3月31日までに、事業承継計画を都道府県に提出し、確認を受ける必要があります。特例措置の適用を予定する場合は、忘れずに特例承継計画を提出しましょう。

KEY WORD

同居老親の長期入院と扶養控除

納税者に所得税法上の控除対象扶養親族となる人がいる場合には、一定の金額の所得控除が受けられます。これを扶養控除といいます。

例えば、同居している親が老人扶養親族（「同居老親等」）に該当する場合の所得控除額は58万円です。

同居老親等の「同居」については、例えば、病気の治療のため1年以上の長期間にわたって病院に入院していることにより、所得者等と別居している場合であっても、「同居老親等」に該当します。

すなわち、病気の治療のための入院である限り、その期間が結果として1年以上といった長期にわたるような場合であっても、同居に該当するものとして取り扱って差し支えないことになります。

ただし、老人ホームなどへ入所している場合には、その老人ホームが居所となり、同居しているとはいえません。