

# 「令和 2 年度税制改正の概要」

---

辻・本郷税理士法人

税理士 山田清一 氏

令和 2 年 3 月 3 日

大阪第一ホテルにて

## 【要約】

### 1.個人所得税

#### ◆NISA 口座の延長拡充とジュニア NISA の終了

- 一般 NISA は令和 6 年から 10 年までの 5 年間は、投資限度額は 2 階層に区分され、公募等株式投資信託は年間 20 万円まで、上場株式等は年間 102 万円までとする。
- 積立 NISA は 5 年延長され、令和 24 年まで。
- ジュニア NISA は令和 5 年で終了。

#### ◆エンジェル税制の見直し

- 対象会社を設立 3 年未満から 5 年未満に変更。

- ・令和3年1月より控除対象限度額が800万円に引き下げられる。

- ◆仮想通貨取引の課税関係

- ・ビットコイン等暗号資産デリバティブ取引での所得は雑所得とし、総合課税となることを明文化した。

- ◆低未利用土地等譲渡時の長期譲渡所得の特別控除

- ・譲渡対価500万円以下の低未利用土地等を譲渡した場合、100万円の特別控除が認められる。

- ◆配偶者居住権に関する所要の整備

- ・配偶者居住権を消滅させた場合、無償であれば贈与税、有償であれば譲渡所得税の対象になる。
- ・配偶者居住権が消滅する前に子が所有権部分を買った場合も、譲渡所得税がかかる。

- ◆買換えの際の住宅ローン控除の見直し

- ・住宅ローン控除を適用した新規住宅の居住年から3年目に従前住宅を譲渡した場合も3000万円特別控除は使えないとした。

- ◆国外中古建物の不動産所得の課税を適正化

- ・海外では土地より建物価格の比重が高く、同じ金額で不動産を購入しても、減価償却費として経費にできる金額が大きいことから、国外不動産所得で赤字を出し、損益通算を使って所得税を減少させる節税スキームが行われていた。
- ・このスキームに対する対策が取られ、「減価償却費に相当する部分の損失」は、生じなかったものとし、損益通算できないこととした。
- ・損益通算できなかった損失の金額について、その不動産を譲渡した場合、譲渡所得の計算では、取得費から控除する減価償却費分は含めないこととする。

- ◆未婚の一人親に対する税制措置

- ・寡婦(夫)控除について、これまであった婚姻歴の有無による差をなくした。
- ・これまで男女によって寡婦(夫)控除額に差があったが、今回、男女の差を解消した。
- ・所得が500万円以上ある寡婦の方への、寡婦控除は廃止。

- ◆国外居住親族の扶養控除の見直し

- ・非居住者である親族の所得能力に着目して、扶養控除要件に年齢を加味した。

## 2. 資産課税

- ◆所有者不明土地等に固定資産税課税

- 相続登記がなされていない場合、その不動産を所有している者に、必要事項を申告させることができるようにした。
- それでもなお、固定資産の所有者が明らかにならない場合は、その使用者を所有者とみなして、固定資産税を課税することができるようにした。

#### ◆ 国外財産調書制度の見直し

- 海外財産 5000 万円を超える方は、国外財産調書を提出しなければならないが、提出がなく所得税等の申告漏れがあった場合は過少申告加算税が 5%加重されるが、今回それに加えて、相続国外財産に対する相続税に関し修正申告があった場合も、過少申告加算税が 5%加重されることとした。
- 海外財産に関する書類の提示提出がなかった場合における加算税も 5%加重される。

### 3. 消費課税

- 居住用マンションの消費税の還付スキームに対して、同建物にかかる課税仕入れは控除対象から外す改正を行った。これで今後、居住用マンション関連の消費税の還付は受けられなくなる可能性が高い。

### 4. 法人税

- 連結納税制度では修正等が生じた場合、その修正等作業に過大な負担があったため、この制度を見直した。新たに「グループ通算制度」を創設、負担軽減を図ることとなった。

### 5. 国際課税～租税回避への対応

- 海外子会社の配当と株式譲渡を組み合わせた租税回避防止策として、法人が一定の支配関係にある子会社から一定の配当を受ける場合、株式の帳簿価額からその配当分のうち一定額を減額することとした。

## 【本文】

### 1. はじめに

税制改正の内容につき解説を進めていきますが、今年の税制改正は大きな改正はなかったように思います。ただ、実務的に影響があるところが幾つかありますので、その辺りを中心に解説をしていきます。

今回の税制改正のポイントを一言で申し上げますと、法人関係では「投資」という言葉になります。「5G」とか「オープンイノベーション」といった言葉をよく聞きますが、そういった新たな分野に投資した会社には減税措置を設ける改正が行われています。

逆に、そういった設備投資を行わない会社や人件費に多くをかけない会社には、飴と鞭ではありませんが、減税措置は受けさせないという改正が行われています。

個人の税制改正については、キーワード的に言えば「資産形成」が一つのテーマになっています。今“人生100年時代”と言われていますが、100歳まで資金が枯渇せずに、順調に人生を送れるのかが1つのポイントになっています。そのために若いうちから資産形成して下さいということで、税制面でもバックアップしていきますという改正が行われています。

最後に、過度な節税の穴を塞ぐ改正、つまりは租税回避を防ぐための改正がいくつか行われているのでご紹介いたします。

### 2. 個人所得税

#### ①NISA口座の延長拡充・ジュニアNISAの終了

では個人所得課税から見ていきます。1つ目は、NISA口座が活用されて資産運用、資産形成が行われていますが、このNISA口座の延長と拡充です。ただしジュニアNISAは終了されることになりました。

現状は一般NISAと積立NISA、それとジュニアNISAの3口座で非課税運用ができ、それぞれの口座で配当分配金は無税で受け取れます。

因みにこの非課税口座数は、去年の9月末時点で一般NISAでは1,170万件あります。積立NISAで170万件、ジュニアNISAは34万件です。件数だけで見るとジュニアNISAが非常に少ない状況です。

こういう状況も踏まえて、今回ジュニアNISAが令和5年で終了としました。あまり活用されていないということかと思います。

一般NISAと積立NISAにつきましては、令和5年で終わることになっていましたが、延長されることになりました。

一般NISAでの投資限度額は年間120万円で、その運用に掛かる運用益（キャピタルゲイン）、インカムゲイン（分配金、配当金）に対しては無税となっています。

その運用期間は5年間で、その間は無税で運用できます。何に投資するかは投資商品についても制限はなく、リスクが比較的高い上場株式でも非課税での運用ができました。

今回、その部分に改正が入り、少し制限がかかりました。

まず比較的风险が少ない公募等株式投資信託については年間20万円までは非課税運用できます。上場株式については年間102万円までです。元々は年間120万円までOKだったのですが、今回102万円まで

となります。

これらは1階部分、2階部分となっていて、原則的には1階部分のリスクが少ない安全性のある商品に投資した人に限って2階部分の上場株式にも投資ができるというのが原則です。

ただし、これまで上場株式に投資されたことがある方、もしくは一般NISA口座を既にお持ちの方は、ダイレクトに上場株式に投資できることになっています。

できるだけ安全な資産に投資して、将来の資産形成を促進させていただきということかと思います。

1つ目の改正は、このNISA口座の延長が行われるということです。

## ②エンジェル税制の見直し

次はエンジェル税制の見直しです。これは元々ある税制で、一定の認められたベンチャー企業に個人が投資すると、その投資額のうちの一定額については所得控除等が認められるという制度です。実務的には件数は多くはありませんが、そういった企業に投資される方はいらっしゃいます。

制度の概要ですが、2つありまして、1つは、投資をした時に受けられる優遇措置です。2つ目は、そのベンチャー企業の株式を売却した時に受けられる税制優遇です。これは両方とも受けられます。投資した年、そして売却した年です。

細かいところは割愛しますが、その内容に細かな改正が入りました。

例えば、これまでは設立3年未満の企業が対象になっていましたが、今回これを5年未満までの会社までに広げました。また所得要件の部分ですが、総所得金額の40%と1,000万円のいずれか低い方と従来はなっていますが、今回1000万円の部分が800万円までに引き下げられました。細かいところですが、こういった改正が行われました。

## ③暗号資産デリバティブ取引にかかる課税関係の明文化

次は、暗号資産デリバティブ取引にかかる課税関係が明文化されました。

ビットコインなどの仮想通貨取引の課税について明文化されたのですが、去年に仮想通貨の利益は雑所得であると既に明文化されています。雑所得ということは総合課税になります。

所得税の計算は、大きく分けて分離課税と総合課税の2つあります。通常は総合課税で、給与であったり不動産所得であったり事業所得といったものは1年間の所得を全て合算して、所得税の税率表にあてはめて課税します。

一方、一部の所得については分離して計算して下さいというものもあります。例えば不動産を売却された場合、どれだけ譲渡所得が多くあっても、その分は他の所得とは分離して住民税合わせて約20%の税金で済むとしています。株式も分離課税で約20%課税です。

この総合課税か分離課税か、そのいずれに該当するのかということは、高所得者にとっては結構重要です。当然、分離課税で課税された方が得になりますから、税負担の面からはその方がいいに決まっています。

この仮想通貨については、当初どちらかが分からなかったのですが、去年の段階で総合課税としました。

ではデリバティブ取引はどうか、先物取引はどうかということですが、これらも総合課税と今回明文化されました。

#### ④低未利用土地等譲渡時の長期譲渡所得の特別控除

では、これからは不動産関連の改正についてです。

まず低未利用土地等譲渡時の長期譲渡所得の特別控除です。あまり使われていない土地を売った場合の特例です。

通常、不動産を売れば、売った時に入ってくる代金から、その売った土地を買った時に払った取得費を引いた差額が儲けになりますから、この差額に対して約20%の課税がされます。

これが原則的な取扱いですが、今回低未利用土地に該当する土地を売った場合は、その差額からさらに100万円を控除して、税金を計算できるという特例を設けました。

対象となる土地はそれほど大きな土地ではありません。というのは対象となる要件の中に、譲渡対価が500万円を超えるものは除くとなっていますから、それほど大きな土地ではないのです。小さな土地だけです。

ただ、世の中には売った方が余計にお金がかかって損をする場合もあって、売りたいくても売れない土地があるのです。

例えば、この不要な土地が300万円で売れるとしても、実際売るまでにはいろいろ手数料や費用がかかってしまう。測量費であったり、登記代であったり、税理士の報酬であったりといろいろな費用を含めると、全く手元に残らないか、あるいは持ち出しになってしまう売買もあるわけです。

今回の改正は、こういった小さな不動産についてですが、小さな不動産の売却に際しては、少しでも負担を減らそうということで、100万円控除ができることになりました。

税額に直すと税率は約20%ですので、約20万円減ります。税負担の軽減はそこまで大きくはありませんが、このような改正が予定されています。

#### ⑤配偶者居住権に関する所要の整備

次は、配偶者居住権に関する所要の整備です。2年前の民法改正で、配偶者居住権ができましたが、これに関して幾つか改正が今回入りました。

その前に少し整理しますと、配偶者居住権というのは、自宅を2つの権利に分けたそのうちの1つで、配偶者が基本的に亡くなるまで住み続けることができる権利のことです。

今までは自宅の所有権を2つに分けることはできなかったのですが、相続発生後の配偶者の老後の生活を保障するために、配偶者が亡くなるまで住み続けることができる配偶者居住権という権利と、その権利が付いた所有権という2つの権利に分けられたのです。

2つの権利に分けるということは、当然、財産価値も2つに分かれます。

通常の法定相続で考えると、配偶者と子供1人として相続人は2人ですから、それぞれ2分の1ずつが法定相続分になります。ただ配偶者が住宅部分の所有権を丸々取ってしまうと、お母さんはもうこれ以上

他には財産はもらえなくなってしまう場合があります。そうすると、老後の生活資金に困ってしまいますので、住宅部分の財産価値を2つに分けることによって、自宅での居住権という権利と、それ以外の、例えばお金の取り分を少し増やしてあげられるでしょうという考えから、平成30年7月の民法改正によりこの制度が創設されています。

しかしながら、この制度を進めていくと、税制上の取扱いについて、疑問となる部分が幾つかでてきたのです。

今、ご紹介した相続で、配偶者と子供1人の場合、子供が自宅を相続しますが、配偶者居住権を設定した場合、権利は土地建物にそれぞれありますので、土地の所有権と敷地利用権もしくは配偶者居住権等が出てきます。

この場合の基本的な考え方は、お母さんが亡くなるまではこの状態が続きますが、お母さんが亡くなられたら、配偶者居住権は消滅しますから、負担が付いている所有権を持っている子供が、完全な所有権を持つこととなります。

では、途中で配偶者居住権が消滅してしまった場合、例えばお母さんが痴ほう症になって施設に入った場合などが考えられますが、このように途中で居住権がいらなくなった時の税金の取り扱いが、これまではっきりしていなかったのです。

そういう場合、つまり亡くなるまでに消滅させた場合どうなるかという、財産価値のあるものを無償で子供に移ることになります。すなわち、登記上も消滅させれば、母から子への贈与になります。贈与となれば、贈与税の問題が発生します。

そうではなく子供が配偶者居住権を対価を払って買い取るケースもあるかと思いますが、その場合は当然譲渡所得になります。消滅の対価を受け取ることとなりますから、お母さんの所得になります。

その時の計算式は、通常の譲渡所得税の計算と同じで、子供から受け取った譲渡代金から取得費を差し引いて計算します。実際の計算につき少し疑問があったのですが、今回、明示されました。

もう一つ似たようなことですが、配偶者居住権をお母さんが設定して、子供が所有権を持っているとして、その後、この子供が、配偶者居住権が消滅する前に所有権を売ってしまった場合はどうなるか。つまり配偶者居住権が付いた所有権を売ってしまった場合、税務上どうなるかという疑問です。

これも当然ですが、譲渡所得となります。子供が受け取った譲渡対価から所有権部分を引いて譲渡所得を計算します。このことが明文化されました。

なお今年の4月1日から配偶者居住権の設定ができるようになりますが、それまでに設定した遺言書は無効になります。今後、遺言で設定される方が多いと思いますが、4月1日以降に書かれた遺言書から、この配偶者居住権は有効となります。

ここで節税の話ですが、通常、配偶者（お母さん）が亡くなると、配偶者居住権は子供に無償で移ります。つまり、この権利はお母さんの相続財産にはならないのです。

ということは、子供の観点で見ると、まずお父さんが亡くなった時に、負担付所有権を相続します。これは基本的には低い価格での相続です。次の二次相続では、無償で配偶者居住権は引き継ぎますので、結果、子供は自宅を低い価格で引き継ぐことができるのです。考え方によっては、これは節税になりうる

可能性があります。

ですから、今後は税理士もこういったことを踏まえて一次相続、二次相続のシミュレーションをしていかなければいけないのではないのでしょうか。

#### ⑥マイホーム買換えの際の住宅ローン控除

続きましてマイホームを売却し、買換えた際の住宅ローン控除についてです。

マイホームを買い換える時、税制の特例を使って売った時の所得については3,000万円控除があります。つまりマイホームを売って利益が出れば所得になりますが、一定の要件を満たせば3,000万円までは無税ですという特例です。通常、この制度を皆さん使います。

ただこの制度を使うと、次の新しい家を買った時、住宅ローン控除が基本的に使えないのです。なぜなら住宅ローン控除を受ける要件に、3000万円控除を含む他の特例を使っていないことと定められているからです。したがって、実務上はどちらか有利になる方を選択して適用することとなっています。

ただ問題は、これらの特例を使っていない期間が、新しい家に住み始めた年とその翌年もしくはその翌々年、またはその前年またはその前々年、つまり通算して5年間は使えないとしていたのです。その期間は、使えば住宅ローン控除は適用できないとなっています。

ということは基本的には併用はできないはずなのですが、一方でこの3,000万円特例については、旧自宅に住まなくなった日から3年目の年末の間はこの控除を使えるとなっていたのです。

そうすると、家を買った3年目は“翌翌翌年”となり、先ほどの規定から外れるのです。新しい家に住み始め、かつ昔の家を持ち続けて2年経過後の3年目で売れば、両方の制度を併用できてしまうのです。

「これはおかしい」と会計検査院からの指摘も受けて、ようやくこの3年目の部分については、今回穴塞ぎがされました。結構、使われた方が多かったようです。

#### ⑦国外中古建物の不動産所得にかかる課税の適正化

これは、今回の税制改正の目玉の1つとされています。これも会計検査院から数年前に指摘があって、ようやく穴塞ぎがされたということです。

それは何かと言いますと、海外の中古の賃貸不動産を購入することで所得税を節税するスキームがあったのです。それへの対応策です

どういうスキームかと言いますと、まず海外不動産に投資します。例えば、購入価格1億円の木造賃貸アパートを買います。築25年です。同じ1億円で国内で不動産を買うと、建物と土地の内訳をみれば、建物価値はほとんどありません。その不動産価格の大部分は土地価格になります。イメージ的には例えば建物2割、土地8割といった割合になってくるでしょう。

そういう設定で不動産所得を計算する場合、当然建物の減価償却費が出てきますが、これをどう償却するかといえば、投資した建物2,000万円を一括で落とすのではなく、使用できる期間に基づいて費用化していくわけですが、中古の築25年の木造賃貸ですと、4年で償却できます。

なぜ4年かというと、木造の耐用年数は法律で22年と定められていますが、22年を経過したものは法

定耐用年数の20%で計算してくださいとなっています。今回の例では4年で費用化ができます。つまり毎年マイナス500万円の減価償却費という費用を発生させることができるのです。

ところで不動産所得は、他の給与所得とか事業所得とかと総合して計算しますが、不動産所得でマイナスが出て、他の所得でプラスがあれば、損益通算できます。結果、このスキームを使うことによって所得税が安くなるのです。

これを海外不動産に投資すればどうなるかです。

海外で1億円の賃貸木造中古アパートを買いますと、建物が8,000万円、土地が2,000万円と、日本とは真逆の割合になります。海外では、建物の価値は下がりにくいのです。

実際に使用できる期間も、日本の木造であれば30数年ですが、海外では同じような建物でも60年ぐらい使われている事例が結構あります。それだけ建物部分の価値が高くなるのです。

これを前提に所得税の計算をすると、建物価格は8,000万円として減価償却費が計算できますので、4年間にわたって毎年2,000万円のマイナスが作り出せるのです。

従って、他の所得、例えば給与所得が2,000万円であったとしても、損益通算で所得0という数字を作り出せるのです。

このスキームは、高所得者にとっては、通常所得税と住民税合わせて55%の高税率が適用されるわけですから、非常に節税効果は大きいのです。

つまりマイナス2,000万円を作り出すことによって、1,000万円以上の節税が可能になるということから、結構注目されていて、ハワイ辺りで買われた方もいらっしゃるのですが、今回ここに改正が入り、国外不動産所得で発生した損失については、その損失はなかったものとみなしますということになりました。

結果、いくらマイナスが出たとしても、この減価償却部分は引けません。ですから現在一部では「いつ売り出そうかな」という話もでてきているようです。

では、その不動産を売却する時はどのような計算になるのかです。

改正前は、建物部分は減価償却費を除いた取得費で計算することになっています。例えば、1億円で買ったものを1億円で売ったとして、建物部分は4年経っていて全て費用化できた場合、建物部分の取得費用は0になります。

ということは、土地を1億円で売ったということになり、その取得費は2,000万円ですから、譲渡益は8,000万円です。これに約20%の税金がかかります。税金は1,600万円です。改正後はどう計算するかと言いますと、譲渡所得を計算する時に、取得費の部分で減価償却費として認められなかった分は、計算時は足し戻してくださいとなりました。

つまり費用化できなかった減価償却費は、取得費に加算して譲渡所得を計算してくださいとなりました。これで譲渡所得のところにはバランスが取れていると思います。

この改正は、来年の所得税の計算から適用になります。ですから令和2年中に売却される方もいらっしゃるかと思います。

## ⑧未婚の一人親に対する税制上の措置および寡婦控除の見直し

続きまして、未婚の一人親に対する税制上の措置および寡婦控除の見直しです。

所得税の計算は、通常、収入から経費を引き、その所得からその個人の状況に合わせた様々な所得控除をした後の金額に、税率を掛けて算出します。

その所得控除には14種類あります。一般的などころでは医療費控除がありますが、その他にも社会保険料控除、地震保険料控除、生命保険料控除、ふるさと納税による控除などいろいろあります。

その控除の中の1つに、寡婦控除があります。これはシングルマザーに対する控除です。一旦ご結婚されて、籍も入れて、その後、ご主人と死別または離別された方については、税制上配慮してあげましょうというものです。

このシングルファーザー版の寡夫控除規定もあります。

今回ここにどういう改正が入ったかという点、この寡婦控除が使える方は、一旦夫婦として籍が入って、それが除かれた方が対象になります。ですから元々籍を入れない一人親の方については適用されてこなかったのです。

つまり、籍を入れるか入れないかで税の差別があったのですが、まずその部分が改正されました。つまり婚姻歴の有無による差を無くしたのです。生計を一にする子を有する未婚の一人親であっても寡婦控除の対象になりました。

ただし、住民票で「夫、妻、未届け」と括弧書きでかかっている方もいらっしゃいますが、そういった方は対象外です。つまり“事実婚”の方は対象外です。

2つ目は所得制限について、男女による差を解消するとともに寡夫控除額の上限が拡大されます。

男性の一人親と女性の一人親を比べますと、現在女性の方が税金の計算上は有利になっています。男女平等社会の中で、不平等はおかしいということで、両者とも足並みをそろえる形になりました。

もう一つの改正は、合計所得金額500万円超の方の寡婦控除は廃止されます。このような高所得者であっても、これまで寡婦控除は認められていたのですが、それだけの所得があれば廃止していいのではということ。これは今年の所得税の計算から適用です。

## ⑨国外居住親族にかかる扶養控除の見直し

次は、国外居住親族にかかる扶養控除の見直しです。先ほど所得控除には14種類あると申し上げましたが、その中の1つに子供を親が扶養している場合、扶養控除として38万円の所得控除が受けられます。

これは日本で住んでいる、あるいは海外に住んでいるに関係なく、この控除は受けられます。ただ、海外にお子さんがある場合、海外での所得等はなかなか把握できないので、納税者の申請によって扶養控除が認められていました。

中にはお子さんが30何歳になって、海外所得が何百万円、何千万円もあるのに、日本で親が扶養控除を受けている例もありました。

これは国内での所得にしか着目していないからで、合計所得金額が38万円以下であれば受けられるのです。あくまでも国内で発生した所得についてのみの要件で、海外で幾ら稼いでいてもいいとなっていたの

です。これを使って租税回避される方が後を絶たなかったということもあって、「これはやはりおかしいですね」ということで、今回、年齢に着目した改正が行われました。

働き盛りの年齢である30歳以上70歳未満の方で、海外に住んでいる方は、扶養控除の対象外としました。

ただし、全ての人に適用するわけではなく、一定の要件のいずれにも該当しない場合は従来通り適用されます。例えば、留学により非居住者になった者、障害者の者、その他では生活費等として年間38万円以上仕送りを受けている者は、扶養されているという実態がありますので、引き続き扶養控除は受けられることになっています。

### 3. 資産課税

#### ①所有者不明土地等に係る固定資産税の課税

続きまして資産課税です。

まず所有者不明土地等に係る固定資産税の課税です。

ここ最近の税制改正で毎年のように登場してきている所有者不明土地関連について、今回は固定資産税に関することが改正になります。

例えば、お父さんが土地建物を所有されていて、それを賃貸に出していた。そのお父さんが亡くなり相続が発生、法定相続人全員がその不動産を相続放棄すれば、その土地建物の所有者はいなくなってしまう。そうなれば課税庁は一体誰に固定資産税を課税したらいいのか。

通常は、固定資産税の納税通知書を登記簿に載っている人に対して、毎年4月又は5月に送ります。相続が発生した場合は、相続登記の情報が市役所にも送られますので、その情報を基に市役所が課税を行います。

ただ相続登記をされていないケースが結構多いのです。なぜなら相続登記は義務ではないからです。ですから登記をせずにそのままにされている方が結構多くいらっしゃるのです。

一体誰に課税明細書を送ったらいいのか分からないときは、通常は亡くなったお父さんの自宅に通知書を送って、「この不動産を引き継いだ方は、口座振替依頼書などの他、いろいろサインして送り返してください」というようなことで課税が行われます。

ただ相続放棄とかがあって、一体誰がこの不動産を相続したのか分からない場合、あるいは所有者がない場合、「どうすべきか」ということで、これまでも問題になっていました。

相続放棄以外で所有者不明案件で最近多いのは、外国籍の方が死亡し、相続人が特定できない場合です。海外から戸籍を取り寄せるのは非常に大変で、仮に取り寄せられたとしてもその内容を読み取ることはなかなか難しいのです。結局、相続人を特定できない。そういう場合、固定資産税の課税ができないのです。そういう事態が多く発生しています。

このように固定資産税の課税の執行で問題が出ているということで、今回改正が入りました。

まず、先ほどの例のようにお父さんが亡くなったが、相続人が相続登記をしない場合、通知が役所に行かないので課税できないような時は、相続人に対して「相続をしたのであれば相続登記に関係なく申告し

てください」と、条例でもって言うことができるようにしました。

今回、そういう条例ができたことによって、現に所有されている方にそういう義務を負わせることにしました。申告されない時は、罰則規定が適用されます。

この場合、所有者が分かればいいのですが、分からない場合は結構大変です。実際には、こういう事例が多いのかもしれませんが。

次は、そういった申請もなく、役所も戸籍や住民基本台帳などで調査をするわけですが、それでもなお分からない場合、現段階ではどうすることもできないのですが、今回の改正で、現に今その不動産を使っている使用者に固定資産税を課税できるようにしました。

賃貸で住まわれているのかもしれませんが、それには関係なく、今使っている人に対して課税できるのです。

所有者のいない空家は課税できないかもしれませんが、これで所有者不明土地に係る固定資産税の課税は、多少、行政側としてはやりやすくなったのではないかと思います。

## ②国外財産調書制度の見直し

確定申告の提出書類の1つに「国外財産調書」が数年前からできています。国内財産に関しても一定額以上の財産をお持ちの方は「財産債務調書」という同様のものがあり、毎年の年末の財産を詳細に記載した書類を提出しなければなりません、これの海外版が「国外財産調書」です。

この調書は、毎年の年末の海外財産の残高が5,000万円を超える方が対象者になります。

改正点の一つは、これまでは相続が発生してまだ遺産分割が行われていない段階で、年末を迎えてしまった場合です。今までの取り扱いでは、法定相続分で按分した価額で記載することになっていました。遺産分割が成立していれば、当然そのそれぞれの持ち分に応じた価格を記載するとしていました。

しかしながら実務として、この作業は結構大変だということで、あまり厳しくはできないということで、今回少し配慮した形で、相続開始年度の海外財産については記載しなくていいとしました。

## ○期限内に国外財産調書の提出がない場合

では続いて期限内に国外財産調書の提出がない場合の改正です。

以前から国内外について、財産および債務の明細書を出してくださいという取扱いがありましたが、数年前に要件が厳しくなって、罰則もできています。これは「国外財産調書」も「国内財産債務調書」も一緒です。

例えば、国外財産調書に記載のない財産から発生した収入があったとします。国外で所有している不動産からの賃貸収入があったような場合ですが、その収入の申告を忘れると、通常はペナルティーがかかります。

税務調査でその指摘を受けた場合、通常は延滞税が発生しますし、申告漏れに悪意がなければ過少申告加算税が課されます。少なく申告したので、その分ペナルティー払ってくださいということです。

通常の税務調査で、故意に隠した場合でない限りは、この2つの税が本来払わないといけない税金にブ

ラスして課税されます。これが一般的な税務調査で指摘された時のペナルティーです。

しかしながら故意に隠したという悪意があれば、重加算税というより重いペナルティーがかかってきます。

通常、過少申告加算税は新たに増えてしまった所得に対する税金の大体 10%増から 15%増に設定されていますが、この調書に載せていない収入については 5%重くしたペナルティーが課税されることになっていました。

ただ、これはあくまでも所得税の部分だけで、相続税の部分については特にこういった取り扱いはなかったのですが、今回の改正で、相続税に関して修正申告があった場合も過少申告加算税 5%を加重しますとなりました。

#### ○関連資料不提示の場合も 5%加重のペナルティー

海外に財産がある方あるいは海外で収入がある方の中には、税務署にその情報を開示したくないという方もいらっしゃいます。日本の国税当局も国民の海外における情報が全て把握できるわけではありませんので、どうしても納税者の協力の下で課税せざるをえないという状況にありました。ですから、これまではなかなか正確な課税ができなかったのもまた実情です。

とはいうものの最近では、海外での情報収集力も発達してきました。いま日本と 100 か国ぐらいの国とは自動的に情報交換できる制度ができてきています。海外に口座を持っている日本人についての情報が、それらの国々から自動的に送られてくるのです。そういった制度が平成 30 年からスタートしました。

このように国税当局も何とか情報を集めて、脱税を押さ込もうとしているわけですが、まだまだ全ての情報を把握するまでには至っていません。今でも、納税者の協力が必要なことには変わりはありません。

そんな中、そういった資料の提出をしない人が多くいらっしゃるのもまた現実です。国外財産に関する書類としては、一般的には預金通帳がそれに該当します。その通帳の履歴を見れば、ある程度こういった取引をしているのかが分かります。ただこれを提出いただけないのです。

もちろん日本の国税も、その国の税務当局に照会をしているのですが、国によっては拒否されたり、あるいは出してはくれるのですが、長期間かかったりするケースもあって、なかなか課税が進まないのが実情です。

そういう事情がありますので、そういった方に対してはペナルティーを重くしようということぐらいしか、今のところ手がないのです。

そこで、先ほど申し上げた過少申告加算税の内容は通常は 10%ですが、調書に記載があれば 5%軽減で済みますが、関連資料不提示といった場合はこれに上乗せして、さらに 5%加重のペナルティーをかけることにしました。

## 4. 消費課税

### ①消費税の還付スキームへの対応

続きまして消費課税です。実務的には目玉の 1 つと言われていますが、建物価格の消費税の還付スキーム

ムについての改正です。

この話は少し複雑ですので、原則的なところからご説明させていただきます。

消費税は、事業者によって払っている人と払っていない人がいます。課税事業者と免税事業者です。

2年前の売上げが1,000万円を超えていれば、その年には消費時を払わないといけない課税事業者に該当します。つまり2年前にそれなりの売上げがあれば今年は課税事業者になってしまうのです。これが1つ目の原則です。

なおこの売上げというのは、消費税が課税される売上げを指します。ですから賃貸不動産オーナーの中には消費税を払っていない方もいらっしゃるかと思いますが、それは、家賃は消費税がかからない売上げですので消費税を払う必要がないのです。昨年、消費税が10%に引き上げられましたが、アパートの家賃は非課税ですから、賃料は上がっていないはずで。

2つ目の原則は、課税売上に対応する課税仕入れは、消費税の計算上、控除できるということです。

その前に消費税の計算はどうするのかというと、課税売上にかかった消費税を1年間集計して、その一方で課税仕入れがありますので、それを1年間集計した合計とで差し引きした額を、税務署に収めるのです。課税仕入れというのは、何かを買った時あるいは何かを仕入れた時に消費税を払いますが、それを課税仕入れといいます。

ですから、売上げにかかった消費税額から仕入れにかかった消費税額を差し引いた残りを納税するのです。そういう仕組みです。

その課税売上にかかった消費税から差し引ける課税仕入れの消費税というのは、売上げに対応する課税仕入れのみが引けるので、家賃などの非課税売上にかかる課税仕入れは、原則引けないのです。

賃貸アパートの家賃は非課税売上ですから、その非課税売上を生み出す建物である賃貸マンションを建てる時の建築費に付いてくる多額の消費税は、差し引けないのです。これが原則です。

これは賃貸オーナーにとっては大問題です。ただし、その年間で、その他のものによる課税売上の割合が全体の95%以上を占める課税売上事業者であれば、建物取得で支払った消費税は全額差し引けるという計算があります。

あともう一つ原則があります。免税事業者は、選択で課税事業者になることができます。

つまりよくあるのがアパート収入しかなく本来は消費税を払わなくてもいい事業者なのに、あえて課税事業者を選択することによって、消費税の還付を受けられることを目指した事業者は、これまでも結構いました。

ただ、そういった方は先ほど申し上げましたが3年間は元の免税事業者には戻れません。この3年間という意味合いは、消費税の調整ができる期間として設けられているのです。つまり3年間の間に大きな変動があれば、最後の年で消費税を調整しますという規定です。

ですから、この規定がありますら消費税の還付を受けるスキームは難しいともいえるのです。こういった3つの原則があります。

## ②平成22年度税制改正

ここで、これまでの消費税の還付スキームに対する改正について、順を追って説明させていただきます。

平成 22 年度税制改正で取り上げられたのは、マンションの横に自動販売機を置いて、そこでの売上をもって消費税の還付を受けるというスキームでした。これは当時結構はやりました。これへの対策がとられたということです。

当時どういうことが行われていたのかと言いますと、賃貸マンションを建てても、家賃は非課税売上ですので、建築費にかかる消費税は引けないのです。1 億円の建築費で建物を建てたら、当時消費税の税率は 5% でしたから税額は 500 万円です。しかし、この 500 万円の消費税は払いっぱなしで、税の還付は受けられないのです。

「これは困る」と、建物オーナーはあえて課税事業者を選択したのです。でも課税事業者になったところで、この賃貸マンションから発生する家賃は非課税売上げですから、課税仕入れ控除はできません。そこで考え出したのが、マンションからの家賃収入が入る直前に、マンションの横に自動販売機を設置して、自販機の売上げをたてたのです。そこで一旦、事業年度を終わらせます。

そうすると、その年分は自販機の課税売上分の消費税しか立ちません。家賃収入は一切ありませんので非課税売上はありません。その結果、課税売上 100% になるのです。

そうすることによって、どれに対応する課税仕入れかにかかわらず、このマンション建設で払った消費税 500 万円の還付を受けることができるのです。このようなスキームが世間で流行りました。

つまり家賃収入 0 円、自販機からの売上 20 万円。結果、課税売上割合が 95% 超えの 100% ですので、全額控除が受けられたのです。

「これはおかしい」ということで、この時改正が入り、3 年間は課税選択を強制したのです。そうすることによって、3 年のうちに課税売上割合が変動し、家賃収入がどんどん発生してきますので、結果、課税売上割合は低くなっていて 3 年目に調整されるということです。3 年間課税事業者にさせることによって調整しようとしたのです。

### ③平成 28 年度の税制改正

これだけの対策を 22 年に取りましたが、まだ穴がありました。

それは元々課税事業者であれば“自販機スキームは使える”ということです。つまりあえて選択届出書を出して課税事業者になって、このスキームを使います。その場合 3 年間は戻れませんが、元々課税事業者であればそれは関係ありません。また課税事業者の選択をして、2 年経過すればこの“自販機スキームが使える”のです。

そういった法の穴がありましたので、その後も、消費税の還付スキームは使われました。

そこで平成 28 年度の税制改正で取り上げられました。この時は、資産に着目して大きな資産を買った場合は、必ず 3 年間は課税事業者になってくださいという改正です。どんな資産かに関わらず 1,000 万円以上の資産を取得した場合は免税事業者にはなれないという改正です。

これでやっと消費税の還付スキームはできなくなったといわれましたが、ここ最近はやりだしたのは“金の売買スキーム”というものです。ちなみに法律上はこれは脱税行為にはなりません。合法的だからこそ、

税務署が穴ふさぎをしていくわけです。

どういったスキームかという、ポイントは“金”でも何でもいいのです。課税売上をいかに作るかということです。この“金の売買スキーム”は、賃貸アパート建設の消費税還付を受けるために、金の売買を繰り返したのです。金は比較的安全な資産で、値崩れがそんなにないと言われています。だからとりあえず金に投資して、売って、買ってを繰り返し、売上が膨れ上がれば、課税売上も大きくなります。金の売買は消費税がかかる取引ですから、結果、課税事業者に自動的になるのです。

これまでなら高額な建物を買えば3年後には課税売上割合は少なくなりますので、ここで税務署としては取り戻せるのですが、家賃収入よりも圧倒的に多い課税売上が立てられれば、課税売上割合はそれほど変動しません。となれば調整も受けないということで、こういう方法がとられました。

「こういった異常な消費税還付はおかしいですね」ということで、この年改正が入ったのです。

そもそも、それ以前は居住用事業用にかかわらず建物にかかる消費税は全額仕入れ税額控除対象です。入口としては対象になります。ただ建物にかかる消費税は、課税売上割合に応じて還付が可能だったので、

それをこの年の改正で、居住用のアパート、マンションについての課税仕入れは、入口部分で対象外にしてしまったのです。これでさすがにもう還付スキームはできないのではないかとされていますが、また出てくるかもしれません。今のところは一旦これで収まるかと思います。

適用は今年の10月1日以後の建物仕入れからです。それまでは以前のままです。

## 5. 法人税～連結納税制度の廃止

今回の税制改正の1つの目玉とも言われているのが、次の連結納税制度の廃止です。ただこれに関わる人でない限り影響はありません。

連結納税制度というのは、何社かの複数のグループ法人があった場合、個人の所得税と一緒に、単体の法人毎で法人税を計算し、それぞれの企業が税務署に税務申告をします。ただ連結納税制度を使えば、企業グループ全体を1つにまとめて申告できるのです。これが連結納税制度ですが、この連結納税制度が廃止されます。

この制度は10数年前にできましたが、今回これに変わって同様の制度ですが、「グループ通算制度」というものが新たに創設されることになりました。

内容的にはほぼ同じですが、何が変わったのか。連結納税制度はグループ全体をまとめて税金の調整をして税を算出するのですが、問題は、その中の1社に例えば税務調査が入って修正申告をしなければならなくなった場合、全部連動していますので、グループ全てで税金を修正しなければならなくなるのです。

この修正は実務上非常に手間がかかりますし、課税側も非常に大変な作業になるので、今回その制度を止めることにしました。

どう改正したかという、例えば子法人Dに修正申告があった。所得が元々マイナス250万円だったのがプラス300万円になってしまった。本来であればグループ会社全部をまとめて計算し直さないとはいけないのですが、今回の改正で、D会社単体だけの修正でよいとしたのです。その分作業が減ったということ

です。

## 6. 国際課税～海外子会社の配当と株式譲渡を組み合わせた租税回避防止策

あともう一つご紹介をさせていただきます。固有名詞でお話をしますが、ソフトバンク G が行った租税回避に対する防止策です。

ソフトバンク G は大きな利益が出ているのにもかかわらず、法人税を払っていないという批判が世間にはありますが、それに関連した改正です。

ソフトバンク G という親会社の下に、何十社、何百社の子会社があるわけですが、その中の 1 つに非常に規模の大きいアームホールディングスというイギリスの会社があります。何年か前に投資額数兆円で買収してグループに入れています。

その買収したアームストロング社にも、アームリミテッドという事業の主軸になる子会社がありました。親会社、子会社、孫会社という関係になります。

ここでソフトバンク G は一体何をしたのかです。アームホールディングスは株主である親会社のソフトバンク G に配当を行います。配当は通常お金で行いますが、お金でなくてもいい。現物でもいいのです。これ現物配当と言います。何でもいいのです。会社の車でもいいし不動産でもいい。アームホールディングスはこの時、同社の事業のメインであるアームアームリミテッドの株式の大半を現物配当したのです。一番もうけている事業会社の株式でもって現物配当したのです。

その結果、アームホールディングスの中身はほぼなくなってしまったのです。数兆円で買った会社の中身が、配当という形で親会社に移ってしまったのです。中身が無くなってしまったアームホールディングスの株価は、当然著しく下がってしまいます。その株価が大きく下がったタイミングで、ソフトバンク G はグループ会社の別の会社に、このアームホールディングスの株式を売ったのです。

ただし、グループ全体で見れば何ら変わっていません。アームホールディングスの親会社が変わっただけです。ただ、この株価が暴落した会社の株を違う会社に売ったことによって、ソフトバンク G としては大きな売却損が出たのです。

このようにグループ内で株を動かすことによって、巨額の大きな譲渡損をソフトバンク G は作ったのです。問題はここからで、この売却損は通常の本業の儲けと損益通算できてしまうのです。結果、ソフトバンク G はほぼ法人税を払わなくて済んだのです。

“節税をした”といえるかもしれませんが、これにはかなり大きな批判が出たのです。法律的には間違っていないがおかしいということで、改正になりました。

つまり、このような海外子会社の配当と株式譲渡を組み合わせた租税回避防止策として、法人が一定の支配関係にある子会社から一定の配当を受ける場合は、株式の帳簿価額からその配当の額のうち一定額を減額するとしたのです。

非常にややこしい話ですが、ご紹介させていただきました。

(終わり)