

特集

## 渉外活動に活かす 不動産の税金

### ① 知っておきたい

# 不動産関係の税金の知識

土地や建物が資産の大半を占める組合員にとって、不動産に関する税金は関心が高いものの一つといえる。組合員に有益な情報を提供し、専門家へトスアップできるよう、押さえておくべき税金知識や税制優遇措置について整理する。



株式会社  
ラピュータファイナンシャルアドバイザーズ  
取締役 事業統轄本部長 川崎 誠



1975年生まれ。筑波大学社会学類法学専攻卒業。農林中金アカデミー講師。年金、高齢者との金融取引、相続実務の研修等において、窓口および渉外担当者視点による研修を提供している。

### 1

#### はじめに

お金や資産が動く時には、必ずといってよいほど税金の問題が生じます。組合員における不動産に関する取引や不動産に関する権利移動が円滑に進むように、税金に関する知識を持ち合わせ、組合員に対して情報提供や助言ができるとういでしょう。不動産に関する税金は、次のとおり整理することができます（図表1）。

### 2

#### 取得したときの税金

##### ① 消費税

不動産取引との関係において、消費税は、土地の取引について課税されず、建物の取引（建物の購入代金・建築請負代金）について課税されます。不動産取引においては取引価格が大きいため、消費税は、見過ごすことのできない税金の一つです。ただし、一般の個人が売主と

なる場合には消費税は課税されないため、中古建物の取引においては課税されないことが多いといえます。

なお、不動産の取引を宅地建物取引業者が仲介する場合、宅地建物取引業者に支払う仲介手数料に消費税が課税されます。

##### ② 印紙税

不動産取引との関係においては、売買契約書、建築請負契約書、金銭消費貸借契約書（不動産購入資金について金融機関から融資を受ける場合）などが課

税対象となります。

契約書に記載される金額に従って、法律において定められている金額の収入印紙を契約書に貼り、消印することによって納税します。不動産の贈与契約書（無償取引の場合）には、二〇〇円の収入印紙を用います。

不動産の売買契約書は、売主保有分と買主保有分の二通が作成されることが一般的ですが、この場合には、二通分の印紙税が課税されます。

印紙税を節約するために、例えば、売買契約書は一通のみ作

【図表1】不動産に係る税金の種類と軽減措置

|          | 課される税金                 |                                    |    | 税金が軽減される方策 |                                    |
|----------|------------------------|------------------------------------|----|------------|------------------------------------|
|          | 売買                     | 贈与                                 | 相続 |            |                                    |
| 取得したとき   | 消費税 →②(1)              | △                                  | -  | -          |                                    |
|          | 印紙税 →②(2)              | ○                                  | ○  | -          |                                    |
|          | 不動産取得税 →②(3)           | ○                                  | ○  | -          | 住宅用不動産の場合 →⑥(1)                    |
|          | 登録免許税 →②(4)            | ○                                  | ○  | ○          | マイホームの場合等 →⑥(2)                    |
|          | 固定資産税・都市計画税 →②(5)      | *                                  | *  | -          |                                    |
|          | 贈与税 →②(6)(7)(8)        | △                                  | ○  | -          | 贈与税の配偶者控除 →⑥(3)<br>住宅取得資金の贈与 →⑥(4) |
|          | 相続税 →②(9)              | -                                  | -  | ○          | 相続税の配偶者控除 →⑥(5)<br>小規模宅地等の特例       |
|          | 所得税・住民税                | -                                  | -  | -          | 住宅ローン控除 →⑥(6)                      |
| 保有しているとき | ○ 固定資産税 →③             | 住宅用地等の軽減措置 →⑥(7)                   |    |            |                                    |
|          | △ 都市計画税 →③             |                                    |    |            |                                    |
| 賃貸しているとき | ○ 所得税・住民税（不動産所得） →④(1) |                                    |    |            |                                    |
|          | △ 印紙税（土地賃貸借契約書等） →④(2) |                                    |    |            |                                    |
|          | △ 消費税 →④(3)            |                                    |    |            |                                    |
| 譲渡したとき   | ○ 所得税・住民税（譲渡所得） →⑤     | 3,000万円控除 →⑥(8)<br>損益通算・繰越控除 →⑥(9) |    |            |                                    |
|          | ○ 印紙税（不動産売買契約書等）       |                                    |    |            |                                    |
|          | △ 消費税                  |                                    |    |            |                                    |

〈図表内の記号〉

△：課税されることがある

○：原則として課税される

\*：関係者間で精算されることがある



特集

## 渉外活動に活かす 不動産の税金

### ② 不動産賃貸と相続・贈与の

## 税金Q&A

渉外活動において、税金の知識を身につけておくと、組合員との信頼関係が深まりやすい。本稿では、想定される組合員の「不動産賃貸」「相続・贈与」に関する質問例から、知っておきたい税務知識を解説する。

Q1

#### 不動産賃貸 〈所得税〉

不動産業を営んでいます  
が、賃貸物件のエアコンを入  
れ替え、本体八万円、室外機  
四万円で購入しました（取付  
工賃は無料サービス）。いず  
れも一〇万円未満の少額減  
価償却資産として、全額取得  
時の経費にできますか？

Answer

できません。少額減価償却資

産となる取得価額が一〇万円未  
満か否かの判定は、通常一単位  
として取引されるその単位、例  
えば、機械および装置について  
は一台または一基ごとに、工具  
や器具および備品については一  
個、一組または一揃いごとに判  
定します（所得税法基本通達  
49-39）。

したがって、今回のケースは、  
本体八万円と室外機四万円の合  
計額一二万円として判定します。

#### 解説

##### (1) 取得価額の判定

エアコンなどの備品は減価償  
却資産に該当し、原則として定  
められた法定耐用年数により減  
価償却を行い、各年分の経費に  
配分されます。

ただし、取得価額が少額なも  
のは、重要性の見地から、いく  
つか特例が認められています。

その一つが、取得価額が一〇  
万円未満または使用可能期間が  
一年未満のものに関する全額取

得年度の経費とするという取扱  
いです。この場合の「取得価額  
が一〇万円未満」に該当するか  
否かの判定において、複数の資  
産が組み合わさって一体となり  
機能を発揮する場合には、一組  
ごとに判定します。

通常、エアコン本体と室外機  
は一体となつて初めて機能を発  
揮するものですから、合計額に  
より一〇万円未満に該当するか  
否かの判定を行います。

##### (2) 一括償却と即時償却

なお、今回のケースでは、合

JA全中 営農・担い手支援部  
税理士 栗山 賢陽

千葉県市川市出身。会計系資格の  
専門学校講師から会計事務所勤務  
を経て、平成25年に栗山賢陽税  
理士事務所を開設。平成26年度  
よりJA全中と契約。全国から寄  
せられる税務に関する相談や研修  
会に対応。全国農業経営コンサル  
タント協会の一員として集落営農  
組織の法人化支援などにも携わる。



計額が一二万円であり、二〇万円未満のため、一括償却資産に該当し、取得価額の合計額を三年間で均等に償却する一括償却をすることができません。また、三〇万円未満にも該当するため、青色申告をしている場合に限り、年間三〇〇万円を上限として全額取得年度の経費とする即時償却もできません。

一括償却を選択するか即時償却を選択するかは納税者の任意ですが、一括償却を選択した場合は固定資産税（償却資産税）の課税対象とはならないのに対し、即時償却を選択した場合は固定資産税の課税対象となり、申告が必要になるので注意しましょう。

Q2

不動産賃貸  
〈所得税〉

農地を宅地転用し、新たにアパート経営（一棟八部屋）を始める予定です。確定申告書に貸借対照表を添付す

ば、六五万円の青色申告特別控除が受けられますか？

Answer

事業的規模で不動産経営をしていない場合の青色申告特別控除額は、貸借対照表の添付があっても一〇万円が限度となります。

解説

(1) 事業的規模

農業所得と異なり、不動産所得の計算では、その不動産経営が事業的規模に満たない場合、貸借対照表の添付をしても青色申告特別控除は一〇万円が限度となります。

この場合の事業的規模とは、一般的に五棟一〇室基準を満たしたものとされています。五棟一〇室基準とは、戸建て住宅の貸付けであれば五棟以上、アパートやマンションなどの集合住宅の貸付けであれば一〇室以上の貸付けをしている場合に、事業的規模で不動産経営をして

いるとみなすという基準です。

本質問のケースでは、アパートの部屋数が八部屋なので、五棟一〇室基準を満たさないため、貸借対照表の添付をしても青色申告特別控除は一〇万円が限度となります。

この不動産経営が事業的規模か否かは、青色専従者給与の必要経費算入にも関係します。不動産経営が事業的規模に満たない場合には、不動産所得の計算において青色専従者給与の必要経費算入は認められません。不動産経営は不労所得ともいわれ、労せず収入を得ることができることから、事業的規模に満たないのであれば家族労働力で賄うまでもないだろう、という考えです。

なお、本質問では「農地を宅地転用」とありますが、すべての農地を宅地転用せずに、農業経営と併せて不動産経営をしていれば、青色申告特別控除に関しては不動産の事業的規模は関係なくなります。

Q3

不動産賃貸  
〈消費税〉

土地の貸付けは消費税が非課税になると聞きました。月極の駐車場貸しの場合も、土地の貸付けとして同様の取扱いになるのでしょうか？

(2) 電子帳簿の保存またはe-taxによる電子申告も必要

ただし、現行制度では貸借対照表の添付だけでは六五万円の控除は受けられません。令和二年度分の所得税の確定申告から、貸借対照表の添付のほか、電子帳簿の保存またはe-taxによる電子申告が要件として必要になりました。

電子帳簿の保存またはe-taxによる電子申告がない場合の青色申告特別控除は、貸借対照表の添付があつたとしても五万円が限度となります。

## 解説

# 二〇二三年事務年度 金融行政方針の概要とポイント

今年も金融庁から金融行政方針が公表された。事業者支援や、顧客本位の金融サービス、マネロン対策など、信用事業に携わるJA職員が押さえておくべきポイントを紹介する。

ひふみ総合法律事務所  
弁護士 番匠 史人

2003年慶應義塾大学法学部卒業。05年司法試験合格。09年～11年金融庁（検査局）出向。金融証券検査官として、保険会社、銀行、信託銀行の検査実務等に従事。主要取扱業務は、金融レギュレーション、IT・知財戦略法務、不正調査、危機管理・反社会的勢力対応等。JAほか金融機関での研修多数。



金融庁は、二〇二三年八月二十九日に、二〇二三事務年度金融行政方針（二〇二三事務年度の金融行政における重点課題および金融行政に取り組むうえでの方針。以下、「金融行政方針」という）を公表しました。

二〇二三事務年度の金融行政では、四つの重点課題（以下、「重点課題」という）（図表）に取り組み、

①金融システムの安定／金融仲介機能の発揮

②利用者保護／利用者利便

③市場の公正性・透明性／市場の活力

のそれぞれを両立させることを通じ、企業・経済の持続的成長と安定的な資産形成等による国民の厚生を増大を目指すこととしていきます。

金融行政方針の内容は非常に多岐にわたることから、JAバンクにおいて、特に重要であると考える点を取り上げます。

### Point

## 1

### 重点課題1

## 事業者支援の一層の推進

### 1. 概要

「二〇二三事務年度金融行政方針へ主なポイント」では、**重点課題1**に「事業者支援の一層の推進」を挙げています。

コロナ禍では資金繰り支援（実質無利子、無担保融資等）が中心でしたが、社会経済情勢の変化に伴い、資金繰り支援

とどまることなく、コロナ借換保証や資本性劣後ローン、認定経営革新等支援機関（税理士や弁護士等）や中小企業活性化協議会による各種支援ツール、中小企業基盤整備機構や地域経済活性化支援機構（REVIC）等のファンド、「中小企業の事業再生等に関するガイドライン」等を活用しながら、事業者

【図表】2023 事務年度金融行政方針の概要



●金融庁ウェブサイト  
「2023 事務年度金融行政方針について」  
<https://www.fsa.go.jp/news/r5/20230829/20230829.html>



**重点課題Ⅰ 経済や国民生活の安定を支え、その後の成長へと繋ぐ**

わが国の経済活動や国民生活が、社会経済情勢の変化の中でも安定し、その後の成長へと繋がるように、金融面から支えていく。

**重点課題Ⅱ 社会課題解決と経済成長を両立させる金融システムを構築する**

「成長と資産所得の好循環」の実現に向け取り組むとともに、気候変動問題やデジタル化の進展への対応など、様々な社会課題の解決を経済成長と両立させる金融システムを構築していく。

**重点課題Ⅲ 金融システムの安定・信頼を確保する**

金融機関が健全性を維持しつつ、法令等の遵守を徹底し、顧客本位の業務運営を行い、また金融仲介機能等を十分に発揮できるよう、深度あるモニタリングを実施する。

**重点課題Ⅳ 金融行政を絶えず進化・深化させる**

データ活用的高度化や国内外に対する政策発信力の強化、職員の能力・資質の向上等、金融行政を絶えず進化・深化させていく。

の実情に応じた経営改善支援や事業再生支援等を、先延ばしすることなく実施していく必要があると考えられています。こうした考えから、金融機関への事業者支援に関する重点的なヒアリングの実施等を通じて、事業者支援の具体的な取組状況を定性的・定量的側面から確認し、支援を行ううえでの隘路や課題を把握することにより、「事業者の実情に応じた支援」の徹底を促していくこととしています。

このように、金融機関には、「資金繰り支援」にとどまることなく、「事業者の実情に応じた経営改善支援や事業再生支援」等を実施するなどして、「事業者の実情に応じた支援」を徹底することが求められています。

2. JAバンクにおける留意点

☑事業者の実情に応じた支援

JAバンクにおいても、経営改善や事業再生等の支援を用いた事業者の実情に応じた支援の実施に向けた取組みが必要とな

ります。

●貸付残高の多いメインバンク

先

特に、貸付残高が多く、メインバンクとして利用しているなど、農業従事者等から主たる相談相手としての役割を期待されているJAバンクについては、コンサルティング機能をより一層積極的に発揮し、農業従事者等が経営課題を認識したうえで、地域経済活性化支援機構または東日本大震災事業者再生支援機構の機能を活用して、経営改善、事業再生等に向けて自助努力できるよう、最大限支援していくことが期待されます。

●経営改善や事業再生等の必要な先

経営改善や事業再生等の支援が必要な農業従事者等に対しては、JAバンクと農業従事者等必要に応じて他の金融機関、外部専門家、外部機関等との間で合意された場合（JAバンクから提案された解決方策が農業従事者等、必要に応じて他の金融機関、外部専門家、外部機関等