



さくら

税理士法人 越智会計事務所
越智会計ニユース

編集発行人
代表社員・税理士
越智通秀

松山本社 〒790-0003
松山市三番町4-8-5
(第7越智会計ビル)
TEL 089(946)2000代
今治支店 〒794-0043
今治市南宝来町1-4-13
(第8越智会計ビル)
TEL 0898(32)2243代
東京支店 〒151-0051
東京都渋谷区千駄ヶ谷1-21-6
TEL 03(3470)0493代

4月

(卯月) APRIL

29日・昭和の日

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	・	・	・	・

ワンポイント 申告書等情報取得サービス

e-Taxソフトにログインし申請を行うことで、提出した申告書のPDFファイルが取得できるサービス(手数料無料)。対象は、直近3年分(令和2年分以降)の所得税及び復興特別所得税の確定申告書及び修正申告書、青色申告決算書、収支内訳書。利用の際はマイナンバーカードが必要です。

4月の税務と労務

- 国 税 / 3月分源泉所得税の納付 4月10日
- 国 税 / 2月決算法人の確定申告(法人税・消費税等) 4月30日
- 国 税 / 8月決算法人の中間申告 4月30日
- 国 税 / 5月、8月、11月決算法人の消費税の中間申告(年3回の場合) 4月30日
- 地方税 / 給与支払報告に係る給与所得者異動届の提出 4月15日
- 地方税 / 固定資産税(都市計画税)の第1期分の納付
市町村の条例で定める日(原則4月中)
- 地方税 / 土地・家屋価格等縦覧帳簿の縦覧 4月1日~4月20日
または最初の納期限のいずれか遅い日以後の日まで
- 労 務 / 労働者死傷病報告(休業4日未満:1月~3月分) 4月30日

消費税の非課税取引 ～土地・住宅の貸付けを中心に～



インボイス制度が本格的にスタートして半年余りが経過しました。日々の取引について、今まで以上に消費税の取扱いを意識することが多くなってきていると思います。

今回は、日頃の経理の中で特

に「該当する」「該当しない」について悩むことが多い消費税の非課税取引の中で、土地・住宅の貸付けを中心に具体的な取扱いを見ていきます。

1 消費税の非課税取引とは？

消費税は、生産や流通の過程を経て財貨やサービスが事業者から消費者又は家計に提供される流れに着目して、事業者の売上げを課税の対象にすることにより、間接的に消費に対して負担を求める税金です。

その課税対象は、原則として国内における全ての財貨やサービスの販売・提供と貨物の輸入ですが、消費一般に広く公平に負担を求める消費税の性格からみて、課税対象とすることになじまないものや、社会政策的な配慮から消費税を課税することが適当と認められない取引を非課税取引と定めています。

ただし、消費一般に幅広く課税するという消費税の性格から非課税範囲は、所得税や法人税に比べて限定的に定められており、具体的には次頁の表1、2に記載の項目となっております。

2 土地の貸付けに係る非課税取引

土地の貸付けは消費税が非課税となりますが、次の場合は消費税が課税されます。

(1) 施設の利用に伴って土地が使用される場合

土地が施設の利用に伴って貸し付けられている場合、その貸付けは非課税とされる土地の貸付けから除外されています。

例えば、建物や野球場、プールやテニスコート等の施設の利用が土地の利用を伴ったとしても、その土地の利用は非課税とされる土地の貸付けからは除外されることとなります。

(2) 土地が駐車場又は駐輪場として使用されている場合

土地が駐車場又は駐輪場として使用されている場合、その土地について用途に応じた地面の整備やフェンス設置、区画や建物の設置をしているときはその土地の利用は非課税とされる土地の貸付けから除外されます。

なお、これらの整備や設置がない場合であっても、駐車又は駐輪に係る車両・自転車の管理

をしている場合には、同じくその土地の利用は非課税とされる土地の貸付けからは除外されるので注意が必要です。

(3) 一時的な使用の場合

土地の貸付けであっても、その貸付けの期間が1ヶ月に満たない場合、その貸付けは非課税とされる土地の貸付けから除外されます。この貸付期間はその土地の貸付けに係る契約において定められた貸付期間によって判定することになるので、契約の貸付期間が1ヶ月以上であったものが何かの事情で結果的に1ヶ月未満になったような場合でも非課税とされる土地の貸付けとして取り扱って差し支えありません。

3 住宅の貸付けに係る非課税取引

住宅の貸付けは非課税とされています。ここでいう住宅は人の居住用の家屋で、一戸建て住宅のほか、マンションやアパート、社宅、寮、貸間などを含みます。

なお、非課税となるのは、貸付けに係る契約において人の居住の用に供することが明らかにさ

れているものなどに限りません。
(1) 非課税とされる住宅の貸付けの範囲

次に記載したものは、非課税とされる住宅の貸付けに含まれるものとされています。

・庭、塀その他これらに類するもので、通常、住宅に付随して貸し付けられると認められるもの

・家具、じゅうたん、照明設備、冷暖房設備その他これらに類するもので住宅の附属設備として住宅と一体となって貸し付けられると認められるもの

(2) 住宅の貸付けとは別に駐車場等の使用料を収受している場合

住宅の附属設備又は通常住宅に付随する施設であっても、当事者間において、これらが住宅とは別の賃貸借の目的物として、住宅の貸付けの対価とは別に使用料等を収受している場合には、その設備や施設の使用料は非課税になりません。

例えば、賃貸マンションの駐車場で、家賃とは別に駐車場を賃借人に割り当て、その賃料を収受した場合にはその賃料は課

表1

税の性格から課税対象とすることになじまないもの	
1	土地（土地の上に存する権利を含む。）の譲渡及び貸付け
2	公社債等の有価証券の譲渡及び小切手や手形など支払手段の譲渡
3	公社債や預貯金、貸付金の利子及び保証料や保険料
4	郵便切手や印紙・証紙の譲渡及び商品券やビール券などの譲渡
5	国や地方公共団体が徴する手数料及び外国為替業務に係る役務提供など

表2

社会政策的な配慮に基づくもの	
6	公的な医療保障制度に係る療養、医療など
7	介護保険法に基づく居宅・施設サービス等及び社会福祉事業
8	医師、助産師等による助産費用
9	埋葬料や火葬料
10	身体障害者が使用する物品の譲渡や貸付け
11	学校や専修学校などの授業料や入学金
12	教科用図書譲渡
13	住宅の貸付け

税対象となります。

ただし、駐車場付きの一戸建て住宅や、1戸当たり1台分以上の駐車スペースが確保され、かつ自動車の保有の有無に関わらず駐車スペースが割り当てられる賃貸マンションについては、駐車場使用料として家賃と区分された代金を収受しない限り、全体が住宅の貸付けとして非課

税として取り扱われます。

(3) 店舗等併設住宅の取り扱い
住宅と店舗又は事業用の施設が併設されている建物を貸し付ける場合は、住宅として貸し付けた部分だけが非課税扱いとなります。

住宅に係る貸付け部分と事業用施設の貸付けに係る部分を区別するには、例えば住宅部分と

事業用施設部分の面積比により区分するなど、合理的な方法で区分する必要があります。

(4) 転貸する場合の取扱い

住宅用の建物を賃貸する場合において、賃借人が自ら使用しない場合でも、その賃貸借に係る契約において賃借人が住宅として転貸することが明らかな場合は、その住宅用の建物の貸付けは住宅の貸付けとして非課税として取り扱われます。

(5) 家賃の範囲

非課税とされる家賃には、月決めの家賃のほか、敷金、保証金、一時金等のうち返還しない部分及び共同住宅における共用部分に係る費用を入居者が応分に負担する費用（いわゆる共益費）も非課税として取り扱われます。

ただし、敷金、保証金のうち、賃借人に返還される部分がある場合、その返還される部分は預り金となることから、消費税の課税関係が生じることはありません。

【参考資料】
国税庁
「非課税となる取引」



税金クイズ

入学シーズンとなりましたが、税金で負担している公立小学校の児童1人当たりの1年間の教育費（令和2年度）は、次のうちおよそいくらでしょうか？

- ① 約17万円
- ② 約47万円
- ③ 約97万円

【解説】

国や都道府県、市区町村では、国民が健康で文化的な生活を送るために、個人ではできない様々な仕事（公共サービス等）をしています。このような「公共サービス」や「公共施設」を提供するためには、多くの費用が必要になります。その費用を皆で出し合っで負担しているのが「税金」です。

税金は教育や科学技術の発展のためにも役立てられ、令和5年度では5兆4,158億

円（歳出総額の4.7%）が支出されました。

その内訳は、例えば、公立小・中学校の教員の給与などの3分の1を負担している「義務教育費国庫負担金」に1兆5,216億円、教科書の配付や国公立大学法人・私立学校の援助のための「教育振興助成費」に2兆3,054億円が使われました。

その他、学校の校舎改築のための支出や育英事業費などもあり、こうした予算により学校での教育が運営されています。

公立学校の児童・生徒1人当たりの年間教育費の負担額（令和2年度）をみると、小学生は約97万5,000円、中学生は約112万2,000円、高校生（全日制）は約106万3,000円となります。義務教育9年間で97万5,000円×6年+112万2,000円×3年=921万6,000円、高校3年間で106万3,000円×3年=318万9,000円、合計で1,240万5,000円もの金額を税金で負担していることとなります。

——— 正解は、③約97万円でした。

（出典：国税庁HP「税の学習コーナー」）

租税公課等の 損金算入の可否

法人が納付する事業税、固定資産税、都市計画税、不動産取得税、自動車税などの租税公課については原則として損金の額に算入されますが、一定の租税公課等については損金の額に算入されません。

損金の額に算入されない主な租税公課等は次のとおりです。

- ・ 法人税、地方法人税、都道府県民税及び市町村民税の本

税 各種加算税及び各種加算金、延滞税及び延滞金（地方税の納期限の延長に係る延滞金は除きます。）並びに過怠税罰金及び料料（外国又は外国の地方公共団体が課する罰金又は料料に相当するものを含みます。）並びに過料

- ・ 法人税額から控除する所得税、復興特別所得税及び外国法人税

KEY WORD 相続登記費用の取扱い

相続登記費用には、具体的には登録免許税や司法書士報酬が該当しますが、被相続人（亡くなった方）が賃貸アパート経営等を行っており、その不動産賃貸業を相続人が引き継いだ際は、相続人の不動産所得の確定申告で、相続登記に係る費用を必要経費に算入できます。業務用ではない自宅部分の相続登記費用は必要経費に算入できませんので注意してください。

参考までに、相続税の申告において相続登記費用は被相続人の債務ではないので、債務控除の対象にはなりません。また、被相続人が青色申告をしていても青色申告者の地位は相続で自動的に引き継がれません。相続人が相続開始前から別の事業を営んでおり既に青色申告を行っている場合は改めて提出する必要はありませんが、それ以外の場合には、相続で事業を引き継いだ後、相続人は相続人の名前で青色申告承認申請書を税務署長に提出することになります。