

低未利用土地の活用促進や節税策への規制も

2020年税制改正大綱 ポイントチェック

昨年12月20日、2020年度の税制改正大綱が閣議決定されました。今回の改正は、次世代通信規格「5G」関連の減税策をはじめ、デジタル時代の新産業育成に重きが置かれた内容でしたが、賃貸経営に関わる改正も以下のように多く含まれています。賃貸経営の成功の秘訣は、税金対策にあるとも言われます。今回のみならず、毎年改正される税金についてはアンテナを高く張っておきましょう。

売買加速？ 低未利用土地の譲渡所得に最大100万円の特別控除

今回の税制改正で新しく創設されるのが、「低未利用土地等を譲渡した場合の長期譲渡所得の特別控除制度」。取引コストの低減を叶える同制度は、長らく活用できていない空き地の処分に一役買ってくれそうです。

低未利用土地とは、適正利用が図られるべきにもかかわらず長期間利用されていない「未利用地」と、周辺に比べて利用の程度が低い「低利用地」の総称。こうした土地は売却額が低いうえに譲渡所得税負担もあるため放置されがちですが、個人による低未利用土地の売却について、同制度は売却益から最大100万円の控除を可能にし、税負担を軽減させます。適用要件は次の通り。

- ①低未利用土地等であること及び譲渡後の利用について市区町村の長の確認済み
- ②譲渡する年の1月1日において所有期間5年超の都市計画区域内の土地
- ③売主の配偶者など、売主と一定の特別の関係のある者への譲渡ではない
- ④譲渡対価が500万円以下
- ⑤前年又は前々年にこの制度の適用を受けていない土地

この改正は所有者不明土地の増加抑制を目的のひとつとしているため、期間延長の可能性があるものの、まずは2022年末までの取引が対象。対象となる土地をお持ちの方や売買を検討される方は、ぜひお急ぎください。

配偶者居住権関連の税制も整備

約40年ぶりとなった2019年の相続法改正によって、2020年4月から新設されるのが「配偶者居住権」です。

今回の大綱では、この配偶者居住権に伴う税金のルールを新設。配偶者居住権とは、簡単に言えば、「自宅」と

「自宅に住む権利」を分離できる制度ですが、例えば1億円の自宅を「自宅8000万円、配偶者居住権2000万円」といったように価値を伴って分離する制度のため、権利の譲渡や消滅があった際の評価や課税のルールが必要なのです。相続対策等で制度の利用を検討されている方は、税金面についても確認しておきましょう。

●配偶者居住権にまつわる評価・課税の取り扱い (一部のみ・詳細省略)

・配偶者居住権の評価方法

建物の時価 - 建物の時価 × $\frac{\text{残存耐用年数} - \text{存続年数}}{\text{残存耐用年数}}$

× 存続年数に応じた民法の法定利率による複利現価率

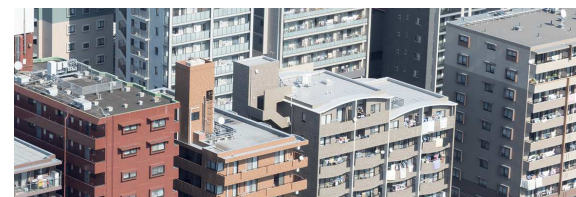
・配偶者居住権等の消滅等により配偶者が対価を得た場合の取得費

居住建物等の取得費 × 配偶者居住権等割合 - 設定から消滅等までの減価の額

ついに終焉！ 居住用賃貸建物取得に係る消費税還付問題

不動産業界で注目を集めたのは、「居住用賃貸建物の取得に係る消費税の仕入税額控除制度等の適正化」です。消費税はその仕組み上、仕入れ時と売り上げ時で二重に課税が発生してしまうため、解消策として「仕入税額控除制度」が用意されていますが、売上が「非課税(家賃)」である賃貸住宅経営者(二重課税の発生しない事業者)であっても、一定の要件を満たせば利用でき、さらには仕入れ時の消費税、つまり建物購入時における多額の消費税の「還付」を受けることも可能だったことから、これまで二度にわたってルールが厳格化されてきました。

一時期は「消費税還付スキーム」という言葉も流行したほどですが、今回の改正でついに「居住用賃貸建物」の「課税仕入れについては、仕入税額控除制度の適用を認めないこととする」と明記が。消費税還付問題ついに決着です。



流行りの節税策にもメス。海外不動産による節税も封じ込め

今回の改正では節税策への規制がもうひとつ。「国外中古建物の不動産所得に係る損益通算等の特例」として、国外不動産所得の損失のうち、中古建物の償却費に相当する部分は、所得税法上は生じなかったものとみなされることになりました。

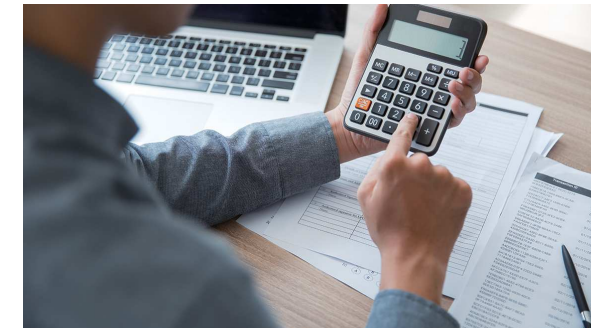


海外、特にアメリカの一部地域の不動産は、日本とは異なり土地よりも建物に価値が置かれ、かつ築古建物でも高額で取引されることがあります。つまり、同じ1億円・築25年の木造アパートであっても、日本なら土地8000万円・建物2000万円などとなるところ、海外では土地2000万円・建物8000万円といった価値の割合で取引されているのです。

規制の入った節税策は、こうした中古物件を購入し、

「簡便法」を用いて減価償却費を計上するという手法でした。簡便法とは、中古取得資産の耐用年数を簡易算出する方法で、たとえば法定耐用年数の全部を経過した木造建物なら4年で償却が可能となります。先ほどの例を用いると、日本:2000万円÷4年=500万円、海外:8000万円÷4年=2000万円と、文字通り桁違いの償却が可能に。これを給与所得等と損益通算すれば各年の節税になるうえ、5年超の保有後に売却すれば長期譲渡所得(住民税込税率約20%)で手放せるとあって、所得に最高税率(住民税込税率約55%)のかかる高額所得者には有効な節税策だったのです。

適用は令和3年以降となるため、今年はこれまで通り計上が可能ですが、以降は償却費の損益通算が不可能に。事実上この節税策は封じ込められたこととなります。



リノベーションファイル No.005

退去後 153 日空室のお部屋がリフォーム完成 1.5 ヶ月で成約！ 郊外で集客に成功

【今回の物件概要】

住所：愛媛県東温市南方
築年数：19年（2001年築）
構造：鉄筋コンクリート造
専有面積：42.78㎡
間取り：1LDK

【Renotta 導入の経緯】

本物件は東温市でも郊外、過疎化が進んでいる地域にあり反響・集客に苦戦していました。競合物件よりも家賃を下げ価格勝負を行い、集客を図ることも可能でしたが収益が悪化するため、如何に家賃を下げずに競争力を上げるかが必要となっていました。

【コンセプト「youthful baby blue」若年層受けするデザインで部屋を若返らせる】

ターゲット層を若年層に絞り、爽やかな色合いの部屋作りをすることで集客したいターゲット層をたくさん呼び込むことができました。結果、20代男性の方で見事成約に繋がりました。

【After】

“一部屋の集客が物件全体の集客に繋がる効率の良い集客に成功”

こちらの物件では Renotta を施工していないお部屋もありますが、家賃差を付けているため、施工していないお部屋の問い合わせも入るようになり、一つの物件内で比較検討されるようになりました。結果空室数も減少し、収益UPに成功、2室目の Renotta を発注いただきました。2室目もリフォーム完了から1ヵ月以内での成約に繋がりと、オーナー様にも喜んで頂くことが出来ました。

