



# 平成28年度 税制改正大綱 主要改正項目について

## ※ はじめに

明けましておめでとうございます。本年もどうぞご愛読の程、よろしくお願い申し上げます。

新春号は毎年、前年末に出される税制改正大綱について解説させて頂いております。今年も昨年末に発表された平成28年度税制改正大綱について、特に目を引く改正項目に絞って解説していきます。

今回の改正は全体的に見ますと、来春に控えている消費税の増税を鑑みてなのか、税負担が減少するようになる改正が多いように感じます。発表直前に争点となった消費税の軽減税率制度については、非常にボリュームが大きくなっておりますので、またの機会に解説することといたしまして、今回はピックアップいたしませんでした。

## ※ ワンポイント解説

### 1. 今回の目玉項目は！？

消費税の軽減税率制度に注目しがちな今回の税制改正ですが、他に目を引く改正項目を解説していきます。

## ※ 最後に

### 1. お問い合わせについて

### 2. スタッフ近況

子供が産まれました。

# ワンポイント解説

## I. 今回の目玉項目は!?

今回の税制改正大綱の中で特に注目しているのは、次の改正項目です。

- ① 空き家に係る譲渡所得の特別控除の特例
- ② 建物附属設備及び構築物の償却方法の変更
- ③ 企業版ふるさと納税の創設
- ④ 法人税率の引き下げ
- ⑤ 住宅の三世同居改修工事等に係る特例
- ⑥ クレジットカード納付制度の創設

### ① 空き家に係る譲渡所得の特別控除の特例

相続で取得した空き家を売却した場合に、その売却益から 3000 万円を控除できるようになります。

一般的に不動産を売却した場合には、売却代金からその不動産の取得費と、仲介業者などに支払う売却手数料を差し引いた残りの売却益に課税されます。

#### 【例1】

$$\text{売却代金 } 4000 \text{ 万円} - \left[ \text{取得費 } 2500 \text{ 万円} + \text{売却手数料 } 120 \text{ 万円} \right] = \text{売却益 } 1380 \text{ 万円}$$

一方、先祖伝来の土地を相続した場合など、取得費が不明な場合があります。その場合は売却代金の 5% を取得費とみなして差し引くことができ、その相続で相続税を払っていれば、その土地に係る相続税を上記 5% に加えて取得費とすることができます（相続後 3 年 10 カ月以内の売却に限る）。上記例 1 の場合で、土地に係る相続税が 440 万円とすると、売却益は 3240 万円になります。

#### 【例2】

$$\text{売却代金 } 4000 \text{ 万円} - \left[ \begin{array}{l} \text{取得費} \\ 200 \text{ 万円} \\ (4000 \text{ 万円} \times 5\%) \\ + \\ 440 \text{ 万円} \end{array} \right] + \text{売却手数料 } 120 \text{ 万円} = \text{売却益 } 3240 \text{ 万円}$$

例 1 と例 2 を比べると、例 2 の方が課税される売却益が高額になっていることがわかります。このように、相続で取得費がわからない不動産を取得し、それを売却した場合には、高額な税金を支払わなければなりません。今回の改正で、下記要件を満たせば、上記例 2 の譲渡所得から 3000 万円を控除することができますようになります。

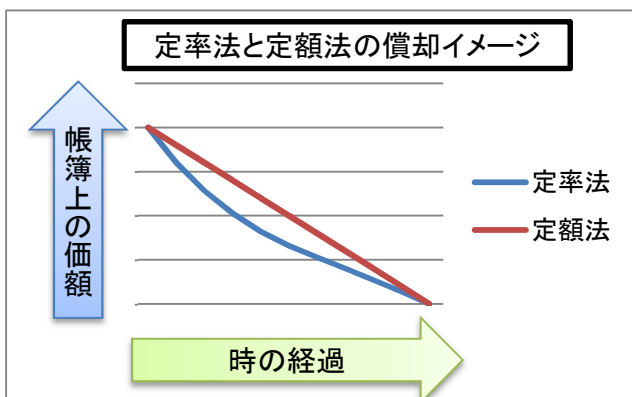
#### 【要件】

- 相続した不動産が、被相続人が亡くなる直前に一人で住んでいた家屋とその敷地であること
- その家屋が昭和 56 年 5 月 31 日以前に建築された戸建の建物であること
- 相続してから売却するまでの間に、その家屋もしくはその敷地で事業をしたり、そこに住んだり、人に貸したりしていないこと
- その売却が平成 28 年 4 月 1 日から平成 31 年 12 月 31 日までになされたもので、かつ、相続から 3 年を経過する日を含む年の 12 月 31 日までになされたものであること
- 売却代金が 1 億円以下であること
- 空き家となった家屋をそのまま売却する際には、地震に対する安全性に係る基準を満たしていること（家屋を除却してから売却する場合には不要）

## ② 建物附属設備及び構築物の償却方法の変更

平成28年4月1日以後に取得する建物附属設備及び構築物の償却方法について、現行の定率法を廃止し、定額法とすることとなりました。

定率法とは、資産の帳簿上の価額に償却率を乗じて償却費を計算する方法で、保有初期において定額法に比べて多額の償却費を計上できる方法です。定額法とは、資産の取得価額に償却率を乗じて償却費を計算する方法で、償却期間を通じて一定金額の償却費を計上していきます。



賃貸マンションなどを購入した場合には、水道設備や電気設備、アスファルト敷きの駐車場などを同時に設置することになりますので、これらの取得費にあたる金額は定率法で処理することができ、投資初期に償却費を多く計上して節税につなげることが可能でしたが、これからこの方法は使えなくなります。

## ③ 企業版ふるさと納税の創設

ふるさと納税といえば、応援する自治体にふるさと納税として寄付することで、2000円を超える寄付額が所得税と住民税で減額される制度で、寄付額に応じて特産品を贈る自治体が多く、どの自治体に寄付すれば

どんな特産品を送ってくれるか一目でわかるインターネットサイトも立ち上げられるほど人気の制度です。

企業版と謳っていますが、2000円を超える金額が返ってくるわけではなく、寄付をした事業年度の法人税額の5%を上限に税額を控除する制度です。例えば法人税額が400万円で100万円の寄付をしている場合には、法人税額が100万円×5%=20万円減額され、380万円になります。

## ④ 法人税率の引き下げ

法人税率が現行の25.5%から、平成28年4月1日以後開始事業年度から23.4%、平成30年4月1日以後開始事業年度から23.2%に引き下げられます。

中小法人（期末資本金1億円以下の法人）の法人税率は課税所得800万円以下については15%ですので、この引き下げの影響を受けるのは大法人と800万円以上稼いだ中小法人になります。

## ⑤ 住宅の三世同居改修工事等に係る特例

平成28年4月1日から平成31年6月30日までの間に、所有家屋に一定の三世同居改修工事を含む増改築をした場合に、その工事費用（250万円を限度）の10%をその年の所得税から控除するか、あるいはその工事のために借入を行った場合に借入金の年末残高（1000万円を限度）と工事費用のいずれか少ない金額の2%相当額を、5年間に渡って所得税額から控除する制度です。

## ⑥ クレジットカード納付制度の創設

平成29年1月4日以後に行う国税の納付がクレジットカードでできるようになります。カード決済を行った日が納付日となり、実際に口座から税金が引き落とされるのはカード会社の決済日に応じることになると思われますので、約2ヵ月の納付猶予ができることになります。

## 最後に

最後までお読み頂きありがとうございます。

今月の事務所通信はいかがでしたか。

記事についてのご意見・ご質問がございましたら、お気軽にお問い合わせください。

また、今後の取り上げて欲しいテーマなどございましたら、ご連絡ください。次号に掲載できるかは状況によりますが、極力ご要望に添えるようにします。当事務所としても皆様が必要としている情報を発信していきたいと思っておりますので、テーマのご要望は大歓迎です。

事務所名	武原税理士事務所		
所在地	〒541-0046 大阪市中央区平野町1丁目8番13号 平野町八千代ビル8階		
電話	06-4963-3670	FAX	06-4963-3793
E-Mail	takehara@zeirisi-takehara.com		
URL	http://www.zeirisi-takehara.com		
所属団体等	近畿財務局、近畿経済産業局認定 経営革新等支援機関 株式会社大阪彩都総合研究所 アドバイザー 公益社団法人東納税協会 記帳指導員		

### ☆ スタッフ近況 ☆

<子供が産まれました>

昨年12月14日に元気な男の子が産まれました。名前は雄志(ゆうじ)です。

守るべき家族が増え、気持ちを新たにす良いタイミングで新年を迎えることができました。

今年は年男。飛躍できるように頑張ります！！(武原)

