

# パートナーズ 会報誌

No. 35  
2023.1

新年あけましておめでとうございます

税務情報

## 個人所得課税

住宅ローン控除制度の見直し

## 資産課税

【1】住宅取得等資金に係る贈与税の非課税措置の見直し

【2】登録免許税におけるキャッシュレス納付制度の創設

夫婦の間で居住用の不動産を  
贈与したときの配偶者控除とは？

## 所得税の確定申告

所得の種類と課税方法



税理士法人パートナーズ沖縄事務所開設！

パートナーズ会報誌が Web でも閲覧できるようになりました。左の QR コードを読み取ってアクセスしてください。

# 新年あけましておめでとうございます。 本年も宜しくお願い申し上げます。

謹んで新年のお慶びを申し上げます。旧年中は格別のご厚情を賜り心より厚く御礼申し上げます。

さて、昨今の社会情勢に目を向けますと、依然と続くコロナ禍や物価上昇、労働人口の減少など不安な点が多く見受けられます。しかし、ネガティブな要因だけを見て立ち止まるのではなく、このような状況下であっても企業の発展と従業員や関わる方々の幸せのため、知恵を出し、実行し、困難に打ち勝たなければなりません。不安定な状況だからこそ、思い付く発想があると信じ、日々の業務に邁進する所存でございます。

また、皆様と関わりが強い「適格請求書等保存方法」いわゆるインボイス制度が令和5年10月1日より施行されます。登録を受けるためには令和5年3月31日までに登録申請書を提出しなければなりません。「仕入税額控除」の扱いが変わるのですが、熟考すると様々な点を理解しなければなりません。そのため、お客様にご判断頂けるよう、税理士事務所として、わかりやすく丁寧なご説明とサポートをさせて頂く所存でございます。

最後になりますが、新年を迎えるにあたり、一日でも早く、世間の不安が収まるよう、また皆様にとって今年一年が幸せな年になりますよう、ご祈念申し上げ新年のご挨拶とさせていただきます。

税理士法人パートナーズ  
社員一同

※こちらの会報誌により新年のご挨拶とさせて頂き来年より年賀状の送付を控えさせていただきます。

## 税理士法人パートナーズは9拠点になります！

### 税理士法人パートナーズ沖縄事務所開設！

2022年の暮れ、12月下旬に9拠点目となる沖縄事務所を開設させて頂きました。こちらの会報誌を作成している時点では開設はできていないため、詳細につきましては次回の会報誌でお伝えさせていただきます。

2023年の税理士法人パートナーズは岡山県、広島県に2拠点、鳥取県、香川県、愛媛県、徳島県、高知県、沖縄県の8県9拠点で皆様をサポート致しますので、本年もどうぞよろしくお願い申し上げます！



For a Partner



# 個人所得課税

## 住宅ローン控除制度の見直し

- 住宅ローン控除の適用期限を4年延長（令和7年12月31日までに入居した者が対象）します。
- 2050年カーボンニュートラルの実現に向けた措置
  - ・ 省エネ性能等の高い認定住宅等（※1）につき、新築住宅等・既存住宅ともに、借入限度額を上乗せします。
  - ・ 令和6年以降に建築確認を受けた新築住宅につき、省エネ基準への適合を要件化します。
- 会計検査院の指摘への対応と当面の経済状況を踏まえた措置 等
  - ・ 会計検査院の指摘への対応として控除率を0.7%（改正前：1%）としつつ、新築住宅等につき控除期間を13年へと上乗せ（※2）します。
  - ・ 住宅ローン控除の適用対象者の所得要件は合計所得金額2,000万円以下（改正前：3,000万円以下）とします。
  - ・ 合計所得金額1,000万円以下の者につき、令和5年以前に建築確認を受けた新築住宅の床面積要件を40㎡以上に緩和します。

### < 住宅ローン控除の対象となる住宅 >

		改正前		改正後		令和4・5年 入居	令和6・7年 入居	
新築住宅・ 買取再販住宅 (※3)	認定住宅 (認定長期優良住宅・ 認定低炭素住宅)	5,000万円		認定住宅 (認定長期優良住宅・ 認定低炭素住宅)		5,000万円	4,500万円	↑ 高 省 エ ネ 性 能 等  低
	ZEH水準省エネ住宅			ZEH水準省エネ住宅		4,500万円	3,500万円	
	省エネ基準適合住宅			省エネ基準適合住宅		4,000万円	3,000万円	
	その他の住宅(※4)			その他の住宅(※4)		3,000万円	2,000万円	
既存住宅	一般住宅	2,000万円		認定住宅 (認定長期優良住宅・ 認定低炭素住宅・ ZEH水準省エネ住宅・ 省エネ基準適合住宅)		3,000万円		↑ 高 省 エ ネ 性 能 等  低
				その他の住宅(※4)		2,000万円		

※1 「認定住宅等」は、認定長期優良住宅・認定低炭素住宅、ZEH水準省エネ住宅、省エネ基準適合住宅のことを指す。  
 ※2 控除期間につき、新築等の認定住宅等については令和4～7年入居につき13年とし、新築等のその他の住宅については令和4・5年入居は13年、令和6・7年入居は10年とし、既存住宅については令和4～7年入居につき10年とする。  
 ※3 「買取再販住宅」は、既存住宅を宅地建物取引業者が一定のリフォームにより良質化した上で販売する住宅のことを指す。  
 ※4 「その他の住宅」は、省エネ基準を満たさない住宅のことを指す。  
 ※5 既存住宅における築年数要件(耐火住宅25年、非耐火住宅20年)については廃止し、代わりに昭和57年以降に建築された住宅を対象とする。  
 ※6 所得税額から控除しきれない額については、所得税の課税総所得金額等の5%(最高9.75万円)の範囲内で個人住民税から控除する。

# 資産課税

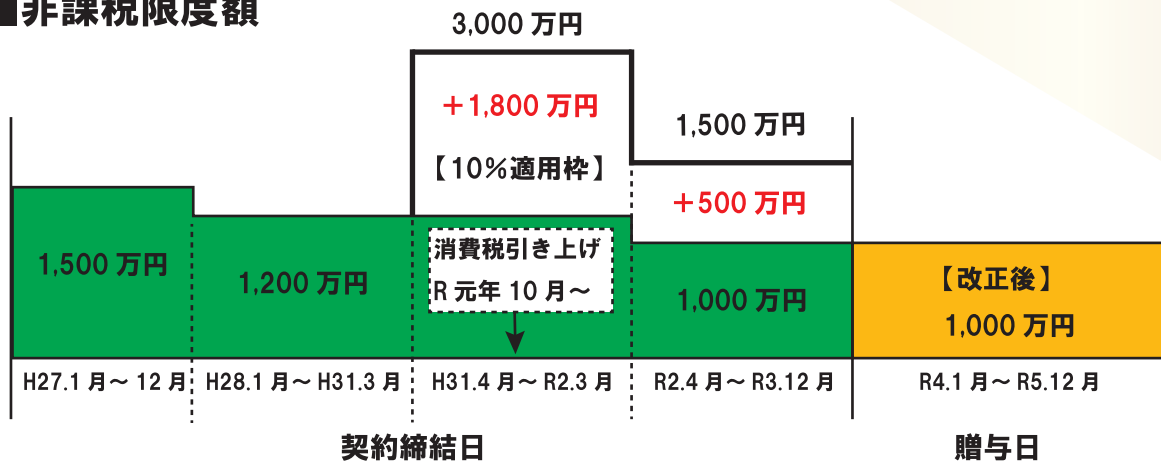
## 【1】住宅取得等資金に係る贈与税の非課税措置の見直し

■非課税限度額を見直した上で、適用期限（令和3年12月31日）を令和5年12月31日まで2年延長します。

### ■適用条件

- 住宅面積：床面積 50 m<sup>2</sup>以上 240 m<sup>2</sup>以下の住宅用家屋  
（合計所得金額が 1,000 万円以下の者：下限を 40 m<sup>2</sup>以上に引き下げ）
- 受贈者：直系卑属（合計所得金額 2,000 万円以下など）

### ■非課税限度額



- ※1 上図は、耐震性能・省エネ性能・バリアフリー性能のいずれかを有する住宅向けの非課税限度額。それ以外の住宅の非課税限度額はそれぞれ500万円減。
- ※2 受贈者の年齢要件：20歳  
⇒【改正後】年齢要件を18歳以上に引下げ（令和4年4月以降）
- ※3 既存住宅は、①築年数が20年（耐火建築物は25年）以内又は②耐震基準に適合していることが必要。  
⇒【改正後】築年数要件を撤廃し、昭和57年以降に建築された住宅又は耐震基準に適合していることが証明された住宅を対象とする。
- ※4 東日本大震災の被災者に係る非課税限度額は、令和3年12月末まで1,500万円（耐震・エコ・バリアフリー以外の住宅は1,000万円）で据置き。  
⇒【改正後】令和5年12月末まで2年延長

## 【2】登録免許税におけるキャッシュレス納付制度の創設

■登録免許税の納付については、現金納付を原則（一定の場合には印紙納付も可）としつつ、オンライン申請の場合に限り、インターネットバンキング等による納付が可能とされています。今般、規制改革実施計画（令和3年6月18日閣議決定）を踏まえ、書面申請の場合にもインターネットバンキング等による納付を可能とするとともに、クレジットカード等による納付も可能にします。

### 参考 土地に係る固定資産税等の負担調整措置

■土地に係る固定資産税等の負担調整措置について、令和4年度に限り、商業地等に係る課税標準額の上昇幅を、評価額の2.5%（改正前：2%）とします。

# 夫婦の間で居住用の不動産を贈与したときの配偶者控除とは？

相続税と贈与税には、それぞれ配偶者控除という制度があります。それぞれ税金を安く抑えることができる仕組みで、このうち、贈与税の配偶者控除は「おしどり贈与」とも呼ばれ、注目を集めています。しかし、どちらを選べばいいのかは個々の事情で変わってきます。判断材料となる制度のポイントをわかりやすく解説します。

## 概要

婚姻期間が20年以上の夫婦の間で、居住用不動産または居住用不動産を取得するための金銭の贈与が行われた場合、基礎控除110万円のほかに最高2,000万円まで控除（配偶者控除）できるという特例です。

## 対象税目

贈与税

## 特例の適用を受けるための要件とは？

- 1 夫婦の婚姻期間が20年を過ぎた後に贈与が行われたこと。
- 2 配偶者から贈与された財産が、居住用不動産であることまたは居住用不動産を取得するための金銭であること。
- 3 贈与を受けた年の翌年3月15日までに、贈与により取得した居住用不動産または贈与を受けた金銭で取得した居住用不動産に、贈与を受けた者が現実に住んでおり、その後も引き続き住む見込みであること。

（注1）「居住用不動産」とは、専ら居住の用に供する土地もしくは土地の上に存する権利または家屋で国内にあるものをいいます。

（注2）配偶者控除は同じ配偶者からの贈与については一生に一度しか適用を受けることができません。

（注3）『その後も引き続き住む見込みであること』という条件には、深い意味があります。もしも、『贈与後に売却してOK』ということであれば、夫婦で共有名義にしてから売却することによって、譲渡所得の3000万特別控除をダブル適用し、合計6000万まで譲渡所得を無税にできてしまいます。これを防止するために、売却することが前提の場合は、贈与税の配偶者控除を使ってはいけません。

## 対象者または対象物

婚姻期間20年以上の夫婦の間で居住用不動産の贈与を行った、一定の要件に当てはまる方

## 申告等の方法

この特例の適用を受けるためには、一定の書類を添付して、贈与税の申告をすることが必要です。

## 申告先等

所轄税務署

## 提出書類等

贈与税の申告書に、次の書類を添付する必要があります。

- 1 財産の贈与を受けた日から10日を経過した日以後に作成された戸籍謄本または抄本
- 2 財産の贈与を受けた日から10日を経過した日以後に作成された戸籍の附票の写し
- 3 居住用不動産の登記事項証明書その他の書類で贈与を受けた人がその居住用不動産を取得したことを証するもの

なお、金銭ではなく居住用不動産の贈与を受けた場合は、上記の書類のほかに、その居住用不動産を評価するための書類（固定資産評価証明書など）が必要となります。

# 使用するメリットとデメリット

## 使用する場合のメリット

### 金銭として2000万を贈与する場合

財産を多く持っている方から、財産が少ない配偶者へ 2000 万円分の金銭の贈与をするのは、相続税を減らす効果があります。

## 使用する場合のデメリット

### 夫婦間は1億6000万まで無税である

使用する最大のデメリットの理由は、そもそも夫婦間の相続であれば最低でも1億6000万円まで無税で相続できるからです。夫が亡くなり、その財産を妻が相続する場合や、妻が亡くなり、その財産を夫が相続する場合には、最低でも1億6000万円まで無税で相続させることのできる、配偶者の税額軽減という特例があるのです。

### 小規模宅地特例が使えない

小規模宅地等の評価減という制度があります。

この制度は一言でいうと、「亡くなった人が自宅として使っていた土地は、配偶者か同居している親族が相続するなら、8割引きの評価額で相続していいですよ」という特例です。

この制度があるため、本来2000万円の評価額である自宅でも、配偶者が相続するのであれば400万(8割引き後)の評価額で相続することが可能です。

しかし、この小規模宅地特例は、配偶者に自宅を贈与するときは使えません。

あくまで相続の時にしか使うことはできないのです。つまり、2000万円分の不動産を生前贈与しても、相続税の対象となる財産は、400万円分しか減らせていないのです。

しかも、どっちにしる配偶者へ相続させる場合には1億6000万まで無税なので、ますます節税効果がないわけです。

### 不動産取得税と登録免許税

不動産取得税とは、その名前の通り、不動産を取得した時にかかる税金です。

固定資産税評価額に、土地は1.5%、家屋は3%の税率をかけて計算します。

仮に2000万円の土地の贈与をした場合には、 $2000万 \times 1.5\% = 30万$ 円前後といったところです。

(※特例は考慮していません。)

登録免許税は税率は2%です。従って、 $2000万 \times 2\% = 40万$ 円です。

二つの税金を合わせると70万円前後になります。贈与税はかかりませんが、不動産取得税と登録免許税はそれなりにかかってきます。そして、贈与ではなく、不動産を相続する場合は、不動産取得税は非課税、登録免許税は0.4%です。贈与の時は不動産取得税が1.5%or3%、登録免許税が2%かかりますが、相続の時はこれらの税金が非常に優遇されています。不動産は贈与で渡すとコストが高いのです。

不動産取得税		
不動産取得税		税額計算方法
住宅用	土地	評価額 $\times 1/2 \times 3\%$
	家屋	評価額 $\times 3\%$
住宅用以外	土地※	評価額 $\times 1/2 \times 3\%$
	家屋	評価額 $\times 4\%$
非課税		相続による取得
課税		贈与・遺贈による取得

※宅地でない場合には1/2しない

登録免許税			原則	特例※
所有権の 保存 (新築)	建物	住宅	0.4%	0.15%
		認定長期優良住宅	0.4%	0.1%
		認定低炭素住宅	0.4%	0.1%
		非住宅	0.4%	-
所有権の 移転	売買	土地	2.0%	1.5%
		建物	住宅	2.0%
	認定長期優良住宅		2.0%	0.2%
	認定低炭素住宅		2.0%	0.1%
	非住宅		2.0%	-
	相続		0.4%	-
贈与・遺贈		2.0%	-	

※特例は、年度によって適用される税率が異なりますので、ご注意ください。

# 所得税の確定申告

所得税の確定申告は、毎年1月1日から12月31日までの1年間に生じたすべての所得の金額とそれに対する所得税の額を計算し、申告期限までに確定申告書を提出して、源泉徴収された税金や予定納税で納めた税金などの過不足を清算する手続きです。

## 所得の種類と課税方法

種類	概要	課税方法
事業所得 (営業等・農業)	商・工業や漁業、農業、自由職業などの自営業から生ずる所得	総合
	事業規模で行う、株式等を譲渡したことによる所得や先物取引に係る所得	申告分離
不動産所得	土地や建物、船舶や航空機などの貸付けから生ずる所得	総合
利子所得	国外で支払われる預金等の利子などの所得	総合
	特定公社債の利子などの所得	申告分離
	預貯金の利子などの所得	源泉分離
配当所得	上場株式等に係る配当等、公募株式等証券投資信託の収益の分配などで申告分離課税を選択したものの所得	申告分離
譲渡所得	ゴルフ会員権や金地金、機械などを譲渡したことによる所得	総合
	土地や建物、借地権、株式等を譲渡したことによる所得 ※株式等の譲渡については事業所得、雑所得となるものを除く。	申告分離
山林所得	所有期間が5年を超える山林(立木)を伐採して譲渡したことなどによる所得	申告分離
退職所得	退職金、一時恩給、確定給付企業年金法及び確定拠出年金法による一時払の老齢給付金などの所得	申告分離
給与所得	俸給や給料、賃金、賞与、歳費などの所得	総合
雑所得	公的年金等 国民年金、厚生年金、確定給付企業年金、確定拠出企業年金、恩給、一定の外国年金などの所得	総合
	その他 原稿料や講演料、生命保険の年金など他の所得に当てはまらない所得 業(事業規模を除く。)として行う、株式等を譲渡したことによる所得や先物取引に係る所得	申告分離
配当所得	法人から受ける剰余金の配当、公募株式等証券投資信託の収益の分配などの所得(申告分離課税を選択したものを除く。)	総合
	特定目的信託(私募のものに限ります。)の社債的受益権の収益の分配などの所得	源泉分離
一時所得	生命保険の一時金、賞金や懸賞当せん金などの所得	総合
	保険・共済期間が5年以下の一定の一時払養老保険や一時払損害保険の所得など	源泉分離

<b>総合</b> 総合課税	確定申告により、他の所得と合算して所得税を計算する制度です。
<b>申告分離</b> 申告分離課税	確定申告により、他の所得と分離して所得税を計算する制度です。
<b>源泉分離</b> 源泉分離課税	他の所得と関係なく、所得を受け取るときに一定の税額が源泉徴収され、それですべての納税が完結する制度です。上の表の「概要」欄に掲げる所得のほか、金投資(貯蓄)口座の所得なども源泉分離課税の対象とされています。

相続・贈与関連の税務情報をお送りします

# パートナーズ会員

税理士法人パートナーズでは、資産家向けの会員を募っています。ご入会の方へパートナーズから会報誌や税制改正などの情報をご提供。また電話無料相談にも応じます。**年会費・入会費は無料**。普段なかなか聞くことができない税務関連情報はもちろん、知って得する情報をご提供します。



## 特典①

### 会報誌の発行

資産家向けの税務情報をお送りします。税理士事務所だからこそお伝えができる情報や意外と知られていない情報を会報誌で年3、4回お送りします。

## 特典②

### 無料相談

一般的な税務のご相談を承ります。税務関連はもちろん、事務改善やコスト削減、売上アップや経営計画書の作成など、幅広くお応えします。

## 特典③

### 税制改正・判例事例の提供

たびたび変わる税法を改正のたびにご案内します。また、過去の判例事例など、専門的な情報もお伝えします。

■特典は事前の連絡なく変更することがありますので予めご了承ください■

パートナーズのホームページからお申込みいただけます

<https://zei-partners.com/member.html>

パートナーズ会員募集

検索



## 税理士法人パートナーズ

岡山事務所 〒700-0973 岡山県岡山市北区下中野1222-9 TEL 086-246-4446  
広島事務所 〒730-8510 広島県広島市中区基町5-44 広島商工会議所ビルディング7F TEL 082-962-88 85  
福山事務所 〒721-0974 広島県福山市東深津町4-7-15 プラッツ岩原101号 TEL 084-925-6150  
山陰事務所 〒683-0001 鳥取県米子市皆生温泉2-7-14 TEL 0859-21-5169  
高松事務所 〒760-0007 香川県高松市中央町1-5 MBSビル5F TEL 070-3794-3111  
松山事務所 〒790-0915 愛媛県松山市松末1-5-12 松末テナントビル3F TEL 089-948-9441  
徳島事務所 〒770-0851 徳島県徳島市徳島町城内6-87 尾野ビル2階 TEL 088-655-6554  
高知事務所 〒780-0928 高知県高知市越前町2丁目7番2号フレンズビル4F TEL 088-802-5344  
沖縄事務所 〒904-2153 沖縄県沖縄市美里 3-10-17-2F TEL 090-5084-9122