

羅針盤

2022年3月、4月号



巖淵の桜と富士山

皆様のご協力で確定申告もほぼ終わられました。ありがとうございました。

さて、新型コロナ禍もまだ収束の目途が立たないうちに、ウクライナでの悲惨な戦禍。サイバー攻撃に東北での地震と本当に先行きが不安な時代になりました。

これからロシアとの関係で原油などの資源価格や食料品など物価は更に上昇するでしょう。金融市場も大きな影響を受けそうです。それでもロシアの残虐行為は止まりません。こんな現実を嘆き悲しむことしかできない無力感を感じます。

政治家が権力を長期に独占すると周りはイエスマンだけになり、やがて猜疑心に苛まれた「裸

の王様」となって国民を苦しめます。過去の名だたる独裁者の末路は哀れなものと決まっているにもかかわらず、歴史に学ばない愚かな人間は傲慢で強欲な独裁者になるのです。ウクライナの戦争の結末は、プーチンのロシアの終わりの始まりとなったと後々評価されるでしょう。

21世紀の現代に第2次世界大戦前の帝国主義的発想で侵略戦争を仕掛けるプーチン大統領は、戦争犯罪人の烙印を押されてもやむをえません。

では、これから襲ってくる予測できない困難に私達はどうか立ち向かうのか。鍵は「余力を残す」。精神的・経済的に余力があれば困難に耐えられます。



知っておきたい税知識

テーマ 「インボイス制度 ～不動産賃貸業～」



令和3年7, 8月号(No.114)と9, 10月号(No.115)でお知らせしたインボイス制度の概要と合わせてご覧ください。今回は、令和5年10月1日から開始されますインボイス制度で、不動産賃貸業を検討します。この制度には、6年間の経過措置が認められています。制度が導入されることにより不動産賃貸業も影響を受ける可能性がありますので、現状を確認し対策しておくことが大切です。

まずは現状確認を…?!

賃貸経営をされている方の中には「自分は年間収入が1,000万円未満の免税事業者だから関係無い」と考えてしまう方が多いようです。まずは、不動産賃貸の取引に関して、消費税が課税される範囲を確認します。事務所や店舗などの賃貸収入、太陽光発電収入などがある方は、影響を受ける可能性があるため、今からしっかりと準備を進めていきましょう。

消費税が課税されるもの

- 店舗・事務所・倉庫の賃貸収入
- 駐車場の賃貸収入
- 太陽光発電収入
- アンテナ基地局の収入
- 賃貸期間が1カ月未満の住宅家賃収入
- 賃貸建物の売却収入など



消費税が課税されないもの

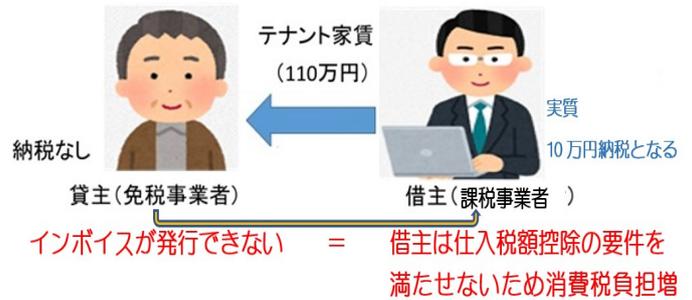
- 住宅の家賃収入
- 駐車場賃料(家賃に含まれている場合)
- 土地の賃料
- 土地の売却収入など



※住宅家賃が非課税になるのは「住宅用であること」が契約書に明示されており、賃貸期間が1カ月以上の場合です。

インボイスは課税事業者のみが発行

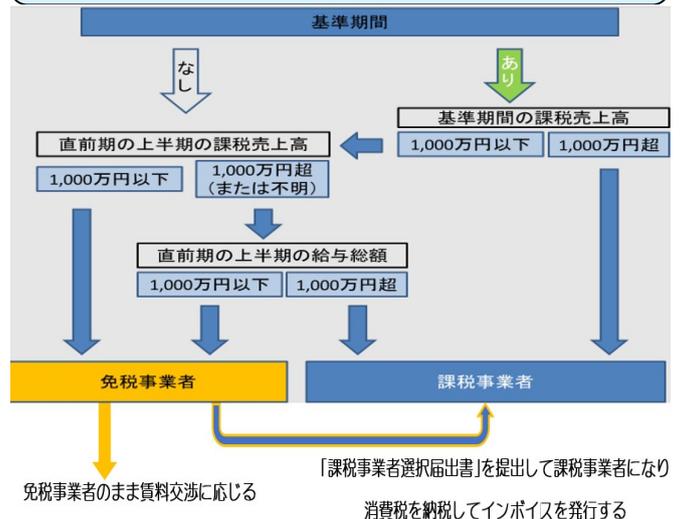
貸主は、原則として課税事業者である取引相手の求めに応じて、インボイスを発行する義務及び発行したインボイスの写しを保存する義務があります。また、借主もインボイスの保存が新たな仕入税額控除の要件になります。



その結果…次のような行動が予想されます。

- ・消費税分を賃料から減額してほしいと交渉される。
- ・「インボイス」を発行してもらえる物件に移転する。実際に移転するにはコストがかかるため、賃料減額の交渉が現実的と考えられます。では、課税事業者となって消費税を納付し、インボイスを発行した方が良いのか？減額交渉に応じた方が良いのか？

課税事業者を選択するべきか考えよう



課税事業者となった場合の消費税額を試算し、賃料減額と比較して決める必要があります。

資産運用・活用 ～生産緑地の2022年問題～

「生産緑地の2022年問題」をご存じでしょうか？
生産緑地の農地をお持ちの方にとっては、今後、対象地をどのように活用するか判断するうえでの大きな転換期を迎えています。



生産緑地とは

良好な都市環境を維持するため、農地保全を目的として都市計画法で指定された**市街化区域内の農地**を、生産緑地といいます。



この指定を受けることで**固定資産税**や**相続税**等の優遇措置が受けられますが、一方で建物の建設や売却等が規制され、原則**30年の営農義務**が課されます。

「生産緑地の2022年問題」とは

生産緑地の約8割は関東圏、愛知、大阪府等に存在し(約1万ha以上)、その多くは1992年に指定を受けています。2022年にその指定が一斉解除されると、不動産市場の混乱や都市環境の悪化等を招く恐れから、これを「2022年問題」と呼びます。



生産緑地所有者の3つの選択肢

この問題の対策として生産緑地法が改正され、生産緑地所有者には次の選択肢が与えられました。

お考えの際には、次の世代の意向も踏まえて、ご家族にとっての最善を選ばれることが大切です。

① 買取りの申し出をする

農業委員会に対象地の買取りを申出→→市区町村が買い取らない→→農林業希望者も買わない→→生産緑地の指定が解除
⇒ 自由に転用・売買が可能

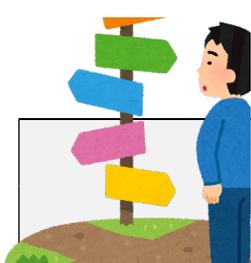
② 特定生産緑地の指定(10年延長)

対象地が「特定生産緑地」に指定されると10年間は税金の優遇措置が継続される(義務や規制も10年間延長)。10年毎に指定の更新可能。

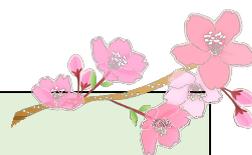
注意: 30年経過前までに指定の公示が必要

③ 現状のまま

固定資産税の課税が宅地並みに上がり(緩和措置で5年かけて20%ずつ上昇)、税金の優遇措置は現世代のみで終了する。義務や規制も継続するが、いつでも買取りの申し出①が可能。



	一般の市街化農地	生産緑地	
		特定生産緑地の指定を受けない	特定生産緑地(10年更新)
固定資産税	宅地並み評価 ・宅地評価額-造成費相当額 宅地並み課税 ・評価額×1/3×1.4% ・前年比5%増までに抑制	宅地並み評価 同左 宅地並み課税 同左 ※5年間激変緩和措置あり	農地評価 ・売買事例価格による評価 農地課税 ・評価額×1/3×1.4% ・前年度比10%増までに抑制
相続税等の納税猶予	適用なし	現世代のみ適用あり	適用あり
生産緑地法の制限	なし	営農義務(一定の賃貸可)・ 行為制限あり	営農義務(一定の賃貸可)・ 行為制限あり



● 今月・来月の税務



3 月

- * 15 日 提出期限 ～以下の確定申告～
 - ・個人事業者の所得税
 - ・個人事業者の個人事業税及び市県民税
 - ・贈与税
- * 31 日 提出期限
 - ・個人事業者の消費税の確定申告

4 月

- * 5/2 納付期限 (4/30 が土曜日のため)
固定資産税 (都市計画税) の第 1 期分、全期前納

所得税・消費税の振替納税を利用されている方は、下記の期日に納税額が引き落とされます。

預貯金残高不足などの理由で口座からの引き落としができない場合には、**延滞税**がかかる場合があります。予め残高の確認をお願いします。

- * 4 月 2 1 日 所得税の納付 (振替日)
- * 4 月 2 6 日 消費税の納付 (振替日)

● お知らせ

電子保存の義務化に 2 年の宥恕措置！

羅針盤No.116 でお伝えした「電子帳簿保存法改正」に 2 年の宥恕措置が設けられました。

●令和 3 年度税制改正●

令和 4 年 1 月 1 日以降に行われた電子取引※1 の取引情報を、電子データのまま保存しなければならない。

※1：請求書・領収書等の授受を電子データで行う取引



●令和 4 年度税制改正●

令和 4 年 1 月 1 日～令和 5 年 12 月 31 日の間に行われた電子取引データは、やむを得ない事情がある場合には、引き続き出力書面による保存を可能とする (2 年間の宥恕措置)。

宥恕処置の適用にあたっての**手続きは不要**です。

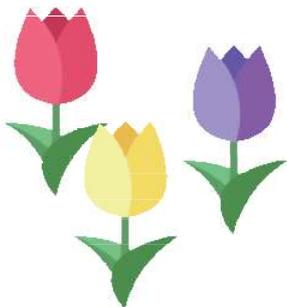
令和 6 年からは電子保存が完全義務化予定です。社内整備を進めていきましょう！



あとかき

本年も、当事務所の一番の繁忙期である確定申告を無事に終えることができました。

これも、皆様の多大なるご協力のお陰です。誠にありがとうございました。



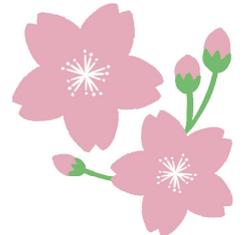
現在、申告関係書類の整理を進めております。皆様には順次ご報告させていただきますので、今しばらくお待ちください。

忙しかった確定申告が終わり、ほっと一息の今日この頃。皆様いかがお過ごしでしょうか。

事務所のそばにある桜のつぼみがふくらみ始めていて、気づけば春ですね。

「春だ～！！」とウキウキしている母の横を、小 3 の息子は「暑いから半袖・半ズボンで学校いってきま～す！」と真夏のような服装で元気に登校していきました (笑)

最近は冬が終わったと思ったら、すぐに夏が来てしまうような気候ですね。夏になったら息子は何を着て過ごすのか。今から心配な母でした…



発行 刈谷市高須町良 4 4 番地 1
カーサヨサミ 1 F
Tel 0566-25-0936
Fax 0566-25-0937
<http://aomi-zeirishi-ishikawa.com>
税理士法人 あおみ総合