

令和元年

12月号

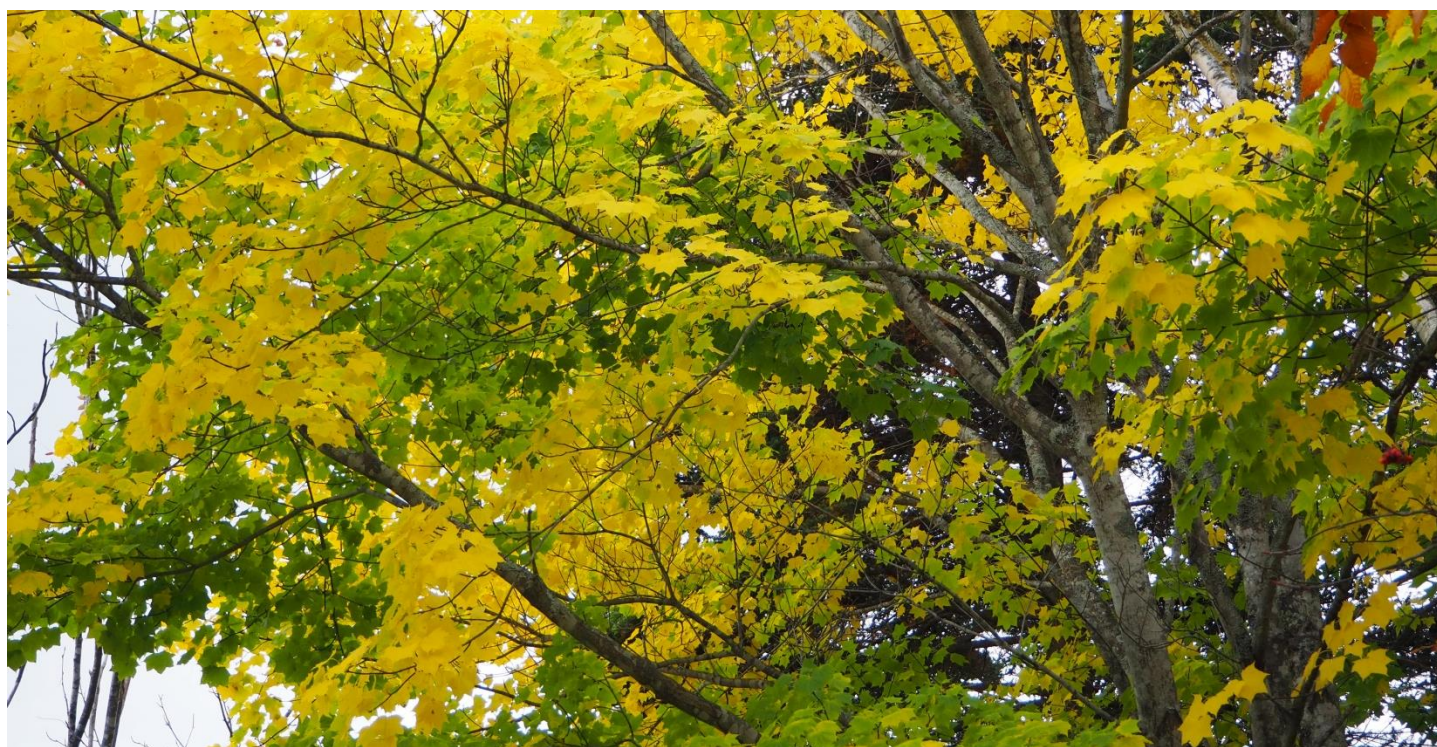
# 事務所通信

小笠原税理士事務所

〒272-0034 千葉県市川市市川 1-21-7-405

mei\_222@circus.ocn.ne.jp

TEL 047-326-5677 ・ FAX 047-322-5244



八甲田山、積雪前の最後の紅葉

## 令和元年 12月の税務と提出期限

- ① 12月10日・・・令和元年11月分源泉所得税・住民税の特別徴収税額の納付期限
- ② 1月6日・・・令和元年10月31日決算法人の確定申告期限（法人税・消費税・法人事業税等）
- ③ 12月中の条例で定める日・・・固定資産税（都市計画税）の納付（第3期分）期限

## 今月の気になった記事

① **ポイント還元、1日10億円**・・・経済産業省のポイント還元制度は、消費税の引き上げで消費が落ち込まないようすると同時にキャッシュレス比率を高めるのを狙う。そして、10月1日からの還元額が1日平均10億円還元されていると明らかにした。来年6月迄の期間で予算は2800億円を確保している。

② **個人情報のルール統一へ**・・・政府の個人情報保護委員会は、全国の自治体がばらばらに定めている個人情報ルールの一歩に着手する。総務省によると、全国の自治体が個人情報保護の条例を持ち、広域連合の独自条例も含めて2000のルールが存在する。個人情報保護委員会は、「2000個問題」を2020年夏迄に解消の予定。

③ **改正民法の賃貸契約**・・・契約ルールの基本を定めた改正民法（債権法）が2020年4月に施行される。その中に、アパートの賃貸借契約に関するルールが明確になった。アパート退去時の原状回復義務だが、改正民法ではその範囲を「普通に暮らして生じる損耗や経年劣化は範囲外」で支払う必要はないとしている。

# 相続した不動産（空き家）を売買する時の特例

相続した実家の家屋が空き家になっている場合、相続発生から、3年を経過する日の属する年の12月31日迄に売却すると、所得税が減少する特例があります。これは、増加し続ける空き家を減らすための国の政策です。期限があり、要件も厳しいものですが、満たしている場合には是非ご活用ください。

## 1. 実家の空き家（被相続人の居住用財産）を売った時の特例

相続又は遺贈により取得した被相続人の居住用家屋又はその敷地を、平成28年4月1日から令和5年12月31日までの間に売って、下記の要件に当てはまるときは、**譲渡所得の金額から最高3千万円迄控除することができます。**



## 2. 対象となる家屋及びその家屋の敷地とは？

1) 相続開始の直前において被相続人の居住の用に供されていた家屋の3つの要件

(イ) 昭和56年5月31日以前に建築されたこと。

(ロ) 区分所有建物登記がされている建物ではないこと。

(ハ) 相続の開始の直前において被相続人以外に居住していた人が、いなかったこと。

※実家の親が老人ホーム等に入所していた場合には？・・・一定の要件に該当する必要があります。

2) 相続開始の直前において、被相続人の居住用家屋の敷地の用に供されていた土地等をいいます。

## 3. 特例を受けるための適用要件

(1) 売却した人が相続又は遺贈により、被相続人の居住用家屋及びその家屋の敷地を取得したこと。

(2) (イ) その家屋及び土地等が、相続から売却までの間に、事業用、貸付用、居住されていない及び、売却日に一定の耐震基準を満たすものであること。

(ロ) その家屋の全部を取り壊し等した後にその敷地を売却すること。

(ハ) 相続の開始の直前において、被相続人以外に居住をしていた人がいなかったこと。

(3) 相続の開始等があった日から3年を経過する日属する年の12月31日まで売却すること。

(4) 売却代金が1億円以下であること

(5) 売却した家屋や敷地等について、取得費の特例や収用等の特別控除などの特例の適用を受けていないこと

(6) 同一の被相続人から、相続又は遺贈により取得した家屋及びその敷地等についてこの特例の適用を受けていないこと

(7) 親子や夫婦など特別の関係のある人に対して売ったものでないこと。

## 4. 適用を受けるための手続き

この特例の適用を受けるためには、一定の書類を添えて確定申告をする必要があります。

## 5. 特例を適用した場合の譲渡所得の計算式

譲渡所得＝売却金額－（取得費＋譲渡費用）－ 特別控除 3,000万円

取得費とは、売った土地及び家屋の購入代金、建築費用、購入手数料、登録免許税、不動産取得税他

譲渡費用とは、売却のための仲介手数料、契約書の印紙代、建物を取壊した場合取り壊し費用他

税務署に特例の適用を受けられるか否かのチェックシートがあります☐。



## AI 企業の企業価値が増加している

未上場のスタートアップ企業が成長を続けている。日本ベンチャーキャピタル協会からの情報で9月末の経営状況を収集したところ、189社からの回答があった。2019年のユニコーン調査で、企業価値が最も高かったのは人工知能（AI）の分野。幅広い産業でイノベーションの中心的役割を果たし始めている。

### 企業価値ランキング 上位10社

	社名	推計企業価値	増加率
1	プリファード・ネットワークス（AI 開発）	3515 億円	46%
2	TBM（プラスチック代替素材）	1218 〃	116%
3	スマートニュース（情報アプリ）	1128 〃	101%
4	freee（クラウド会計ソフトウェア）	679 〃	4%
5	エリーパワー（リチウムイオン電池）	441 〃	9%
6	オリガミ（スマートフォン決済）	417 〃	28%
7	ウエルスナビ（資産運用サービス）	390 〃	49%
8	ビズリーチ（人材サービス）	357 〃	5%
9	WHILL（電動車椅子）	345 〃	96%
10	フィナテキストホールディングス（投資関連アプリ）	342 〃	0

スタートアップ企業が順調に成長することはとてもむずかしい。資金を調達しやすくなった反面経営規律に問題発生することも、資金の出し手側も投資選別には是正が必要だが慎重さが過ぎると変革が進まないジレンマに陥る。

## 税金のこと 世の中 いろいろ よもやま話

### 1. 在留外国人 最多 282 万人

出入国在留管理庁は、2019年6月末の在留外国人が282万9416人だったと発表した。在留外国人とは3ヶ月以下の短期滞在者を含まず、永住者や中長期在留者、留学生などを指す。国籍別では中国が全体の27.8%、次に韓国、ベトナムが占める。また都道府県別で在留外国人が多いのが東京都20.6%、愛知県9.6%、大阪府8.7%、神奈8.1%と4都道府県で全体の47%を占め大都市への集中が進む。

### 2. 民間人材 兼業・副業で自治体へ

全国の自治体で企業の社員や民間人材を、兼業や副業の職員として獲得する動きが広がっている。観光振興やIT（情報技術）などの施策に民間の手法や発想を生かす狙い。都市部の専門人材を転職よりハードルが低い兼業で地方に招き、行政課題の解決や職員の意識改革につなげる。

### 3. 廃業した個人事業主の確定申告、4割で消費税の課税漏れ

会計監査院が廃業した個人事業主の確定申告をサンプル調査したところ、4割弱で消費税の申告漏れの可能性があることがわかった。業務で使用する自動車や不動産の購入、商品仕入れの際に支払った消費税について事業を続ける限りは控除される。しかし廃業すればこうした資産が「私用に転用されたと位置づけられ」資産価値に応じて申告することが義務付けられている。消費税法第4条第5項のみなし譲渡に該当するものとして課税対象となる。