

松木飯塚 税務情報

NO. 56

～令和2年度与党税制改正大綱決定～

給与所得控除増税と基礎控除制限が1月からスタート
節税規制策満載改正

松木飯塚税理士法人/代表税理士松木慎一郎・飯塚美幸

〒107-0051 東京都港区元赤坂一丁目3番10号 元赤坂レジデンス1910号

TEL. 03 (5413) 6511(代) FAX. 03 (5413) 6512

URL <http://www.mi-cpta.com> E-MAIL info@mi-cpta.com

令和2年度税制改正の大綱が令和元年12月20日に閣議決定されました。

令和元年10月の消費税増税直後。今回は、増税封印、と言っていた税制調査会でしたが、資産家の節税対策封じ込め満載です。

I 給与所得控除増税と基礎控除低減

平成30年度税制改正により、年々給与所得控除が縮小。令和2年度は収入850万円超は195万円を限度とし25万円課税対象が増加、また48万円の基礎控除は所得2,500万円の人には適用されなくなり、高所得者は二重打撃です。

II 資産の新税制

■ 低未利用地等譲渡益は100万円非課税に

空き家対策の一環、その年1月1日現在で所有期間5年超の都市計画区域内の空家や空地を、他人に対価500万円(消費税精算金含む)以下で譲渡した場合、市区町村長の証明を要件に、譲渡益の100万円が非課税になります。

最大で203,150円の減税ですが、改正土地基本法施行日と令和2年7月1日の遅い日から令和4年末までの特例、狭小地の空家空地を処分するなら、この期間内に売却を検討しましょう。

■ 配偶者居住権の有料解除や放棄には譲渡課税

令和2年4月から設定できる配偶者居住権。第三者への譲渡はできませんが、解除や放棄でもらうお金は譲渡所得として課税されます。ただし相手は配偶者居住権の土地建物所有者ですから多くの場合居住用譲渡特例は使えません。また無償で解除・放棄したら贈与税課税です。

III 節税規制

■ 居住用譲渡特例と住宅ローン控除の併用塞ぎ

①3,000万円非課税特例や②15%の軽減税率、③買換特例、④等価交換特例の住宅譲渡特例は、従前住宅に住まなくなると3年目の年末まで適用可能。住宅ローン控除は居住年前後2年の譲渡特例との併用を規制していますが、3年目で譲渡すれば抵触せず、併用できてしまいました。

これに会計検査院が目を付けて、令和2年4月1日以後の従前住宅等の譲渡から、併用不可となります。平成29年居住で住宅ローン控除を適用して令和2年中に従前住宅の譲渡を予定する人は、契約だけでも4月末までに。

■ 国外中古建物の減価償却は黒字の範囲内に

リーマンショック後、大暴落した米国の中古賃貸住宅買付ツアーが流行。中古住宅の耐用年数は簡便法では4年、土地より建物に価値を置く海外では価格のほとんどが建物。例えば5千万円の建物について減価償却費年1千万円、赤字となります。これを給与所得1千万円と通算すると所得住民税はゼロ円のタックスフリー。

こんな節税許すまじと、令和3年以後は簡便法の減価償却費計上による損失はなかったものとみなし他の所得と通算できないことに。譲渡の際は通算不可償却額を取得費として帳尻を合わせますが、税率の高い不動産所得節税と、低い譲渡税率では資産家には、やはり不利益です。

■ グループ法人税制改正でSB節税規制

買収子会社からの過大配当による損失を実現損とするソフトバンクグループの節税策やグループ通算制度で二重損失計上を封じます。

■ 賃貸住宅取得消費税の還付不可に

金取引の消費税課税売上を創出して課税売上割合の著しい変動を起こさず、賃貸住宅代金に含まれた消費税の還付を受けるスキームが横行していました。令和2年10月1日以後取得の賃貸住宅から、建物消費税の仕入税額控除を規制します。

	1期	2期	3期
還付スキーム	建物取得(課税仕入) 金売却収入5千万円 消費税還付	賃貸収入500万円 金売却収入5千万円	賃貸収入500万円 金売却収入5千万円
見直し	居住用賃貸建物 取得時仕入税額控除 不可	賃貸収入(非課税)	実際に課税売上 あれば、3年実績 で控除調整