

## 令和2年度税制改正大綱

令和元年12月13日、政府与党により税制改正大綱が発表されました。今回の大綱では既存の節税策を封じるものがいくつかありました。その一部をご紹介します。

### I 【個人の所得税・住民税】国外中古建物の不動産所得に係る損益通算等の特例

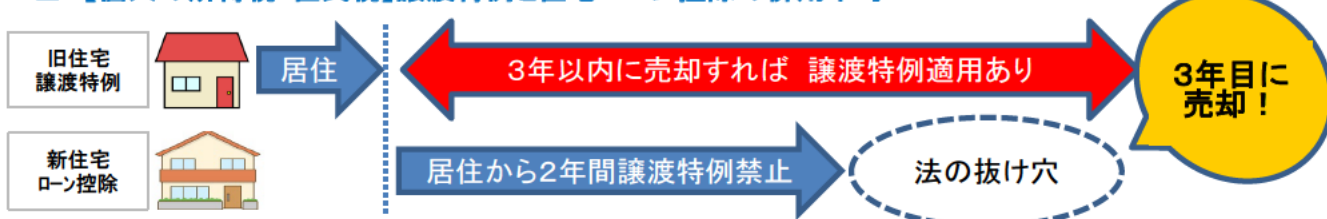


節税手法	改正案
海外不動産は一般的に中古物件でも値崩れが少ない(あるいは値上がりも)とされています。一方で減価償却の耐用年数は日本の税制が適用されることから、 <b>中古の耐用年数の特例</b> を利用し、 <b>早期に多額の償却をかけた後に、売切るスキーム</b> が横行しました。不動産所得の税率(最高55%)と譲渡所得の税率(5年超保有で20%)の違いを使った租税回避といえます。	左記の手法により、減価償却費を計算している場合に、国外不動産についての収益が赤字となった場合は、その <b>減価償却費は必要経費に算入できません</b> 。その不動産を売却したときに、 <b>必要経費に算入しなかった減価償却費が取得費(経費)</b> となります。

### II 【消費税】自販機スキーム・金地金スキームの防止(居住用賃貸建物の仕入税額控除の制限)

消費税の基本的考え方	
消費税には、 <b>売上として預かった消費税がないのであれば、経費として支払う消費税も控除できない</b> という考え方があります。そのため、非課税となる居住用の家賃収入を得るために、建設したマンションなどについては、その建設にかかる消費税を控除(この場合、「預かり」<「支払い」のため、 <b>還付</b> )できないとされています。また、 <b>基準期間(基本的に2年前)の課税売上高が1,000万円未満だと免税事業者となるため、還付の申告もできません</b> 。	
自販機スキーム	過去の税制改正
居住用マンションの建設の際、 <b>事前に課税事業者の選択(課税売上高が1,000万円未満でも消費税の申告を行う)</b> をしておき、かつ、家賃収入が入る前に自販機を設置し、課税売上をたてることにより、 <b>課税売上割合を増やし、マンション建設にかかる消費税の還付を受ける手法</b> が横行しました。2年目以降は、家賃収入が入るため、課税売上割合が下がり、消費税の控除を受けることはできません。 <b>課税事業者の強制適用の2年間が終わると、すぐに免税事業者に戻すのが一般的</b> でした。	消費税には、還付をした時の課税売上割合とその後 <b>3年間の平均の課税売上割合が50%以上変動した場合</b> などは、3年目には初年度に還付された消費税を含めて、正しい課税売上割合で控除割合を計算し、 <b>還付しすぎであった場合は返還</b> するという決まりがあります。左記のように <b>3年目に免税事業者となる例が多かったため</b> 、ほとんどが消費税の返還を免れていました。そこで、平成22年度の税制改正で、 <b>100万円以上の固定資産を取得した場合、3年間は免税事業者に戻れないこと</b> としたのです。
金地金スキーム	今回の税制改正
そこで登場したのが、金地金スキームでした。自販機の販売手数料では課税売上が少ないため、金、地金を購入し売却する、売却した金額を元手に再度金を購入するを繰り返し <b>課税売上割合が50%以上変動しないようにした</b> のです。	今回の税制改正では、そもそも <b>居住用に供する可能性のある不動産については初年度に消費税の還付を受けられないこと</b> になりました。

### III 【個人の所得税・住民税】譲渡特例と住宅ローン控除の併用不可



国税庁の考え方は、自宅を売却して利益が出た人は、新しい家の住宅ローン控除は適用できないというものでした。しかし、法律の規定上は、**譲渡特例が住まなくなってから3年以内に売却すれば、適用あり**とされているのに対し、**住宅ローン控除は住みだしてから、2年間譲渡特例との併用禁止**とされていました。これを逆にとり、住宅ローン控除適用から2年間は旧住宅を売却せず、**法の抜け穴となっている3年目に売却**する例が散見されたため、**住宅ローン控除との併用禁止期間が3年に延長**されました。