



2020年度税制改正…ローン控除・消費税還付・海外中古節税

3000万円控除とローン控除

旧マイホーム(持ち家)から新マイホーム(持ち家)に買換。新マイホーム居住年から10か13年間、住宅ローン控除を使えます。

ただ、居住年の前後2年に、旧マイホーム売却での譲渡所得の居住用財産の3000万円控除(又は買換特例等)を適用するとこの住宅ローン控除は使えません。ダブル適用を禁じているのです。

ただし抜け穴あり。居住年の3年後(居住年を含めて4年目)です。この年に旧マイホームを売却し3000万円控除適用ならダブル適用ができてしまうのです。

3000万円控除は転居年に限らず、居住しなくなってから3年経過年までの売却でOKなのです。

だから転居後2-3年遊ばせ(賃貸も可)、転居後3年目の売却です。3000万円控除も適用できて、結果的にダブル適用になります。

新住居の取得に住宅ローン控除の適用を受けた3年後に、旧居宅を譲渡して譲渡特例を併用して受け入れていて、(両特例の)併用を制限している制度の趣旨に鑑みると、必ずしも必要最低限のものになっていない。
(会計検査院 平成30年度 指摘)

改正:居住年から3年目に3000万円控除を使ったら住宅ローン控除は適用をできなくなります。

2020年4月1日以降の旧マイホームの売却から適用になります。

つまり2017年転居の旧マイホームは2020年3月売却(契約日基準でOK)なら駆込みになります。

改正後、ローン控除適用から3年後に3000万円控除を適用するとそれまでの3年間のローン控除

分は修正申告等で納付(返金)です。(現措置法41条の3から推測)。

アパート取得での消費税還付

アパート家賃は非課税でもアパート建物は消費税課税。やり方次第で消費税還付が得られました。建物価格1億円なら旧税率8%で800万円。10%で1000万円。

土地が安い田舎物件3億円。土地建物比率2対8で申告。建物税込2.4億円への消費税10%還付なら約2200万円。3億円中の2200万円をすぐ回収できます。

自販機方式還付が流行り禁じられ、今は金地金方式還付、イタチごっこ。国税は今改正で根本的に穴をふさぎました。

改正:居住用賃貸建物の課税仕入れについては仕入税額控除制度の適用を認めません。

なお住宅貸付でないことが明らか部分では従来通りの扱い。

2020年10月1日以後の居住用賃貸建物取得(仕入れ)について適用です。ただし2020年3月31日までに締結した契約に基づき10月1日以降取得ならお目こぼし。

つまり10月完成引渡予定なら9月に前倒し。ただし3月までに契約できていれば引渡は10月過ぎてもOK。この「契約」には売買契約だけでなく請負契約も含みそうですがどうでしょうか。

還付なら届出等諸手続きを進めながら、3月までの駆込み契約、あるいは9月までの駆込み取得。

前述の…田舎物件3億円で2200万円還付…これを自分の物件で行います。

個人所有物件の法人経営化です。売主個人から買主法人への売買契約となり、同様物件10棟所有大家さんが全物件移せば理屈では法人に2.2億円還付。

従来からの地主さん相続税対策での

建物だけの法人化も同じに還付対象。

国も駆込み還付覚悟で改正します。期間限定。これから始まる消費税還付への駆込みビッグビジネスです。

海外中古物件での減価償却

米国には築50年でも内外装ピカピカ木造住宅。日本の高所得者が1億円で購入。土地2千万円と築50年木造賃貸住宅8千万円。日本での簡便法耐用年数は4年、償却費年2000万円の節税商品。

長期譲渡となる5年超経過を待って1億円で売却します。総合課税税率(例えば)50%で節税して売却時は20%分離課税です。

簡便法により耐用年数7年と算定し5134万円の減価償却費計上。これにより発生した不動産所得の損失4405万円を同年分の給与所得等と損益通算し所得税を減少させている事例がある。
(会計検査院 平成27年度 指摘)

改正:不動産所得中で国外中古建物の貸付での赤字があれば、その国外中古建物の減価償却費は生じなかったとみなします。

個人限定の節税封じ、法人は規制対象外。法人は言わば総合課税で、分離課税との税率差(前述)による節税効果がないから。

2021年以後の各年の不動産所得に適用、つまり過去取得の物件の減価償却も規制対象です。

会計検査院指摘後、「今のうちに買えば…」と営業されたようです。節税生保封じは「いつ以降契約分から適用」とされ過去契約分はお目こぼしが普通。

しかし大綱を読む限り、お目こぼしなし。過去取得分も規制対象にします。

生じなかったとされた償却費分は、将来売却の際の譲渡所得の取得費に上乗せになります。

見積耐用年数の証明書等があればその年数でよし。国外不動産同士の通算は引き続き可能。

バードレポート・トピックス版 2019.12.19.

バードレポートは第 1. 2. 3. 4 の月曜と木曜発行。

バード財産コンサルタンツ 電話 03-5389-0988

http://www.bird-net.co.jp/ FAX 03-5389-0933

税制改正大綱と自民党税制調査会

12月12日午前中に自民党税制調査会総会。「令和2年度税制改正大綱(案) 令和元年12月12日 自由民主党」全177ページがマスコミに流れました。

午後の自民党HP。表紙だけを「令和2年度税制改正大綱 令和元年12月12日 自由民主党・公明党」と直し同内容で公開。与党税制改正大綱の決定です。

公明党の最終了承を得てから、「(案)」を削除し「公明党」の名前を加えて正式なものとしたのでしょう。

「政府税制改正大綱」も後日決定されますが、与党大綱の丸写しです。だから全く注目されません。

1986年、自民党税調会長の山中貞則氏は「政府税調は軽視しない。無視する。」と言いつつ放ちました。今も続く自民党税調と政府税調の基本的な力関係です。

民主党政権下だけは違いました。民主党税制調査会は「政府の議論をリードしていく」、民主党税制改正大綱の決定を目指しはしました。しかし決定したのは「税制改正重点要望」でした。「要望」…つまり政府へのお願いです。「族議員化した主張に押し…細かな改正項目まで詰める税制改正大綱の形式にすれば党内論議が収束しない恐れがあるため」(日本経済新聞 2011.9.14, 11.29.)。民主党の議員さんには税制改正をまとめる能力も知見も興味もナシ。

民主党は税制改正を全て政府税制調査会に丸投げするしかなく、それを受けた政府税調(実態は財務省)は民主党の能力を見透かし、「鬼(自民党)の居ぬ間に」と、自民党税調に無視され続け潰され続けた課税強化や節税封じを一気断行。「悪夢のような」民主党政権の税制改正でした。あれに比べれば今は…。

自民党税調会長、甘利氏の意気込みと結末

安倍首相は「企業の成長投資拡大を促す税制改正をお願いしたい」と、大蔵族でも税制族でもない元経済産業大臣の甘利明氏を会長に投げ入れました。

自民党税調幹部は9名。前会長、元会長、大蔵OBと小姑ばかり。甘利さんは苦勞しそう。安倍首相も「〇〇さんに相談したらいいよ」アドバイスで支援。

甘利氏「100年規模の大変革に対応するには自社にないものをM&Aで組み込むべきだ(11月11日)。

海外では現金でなく自社株式でのM&A。その税制を自民党税調小委員会は「まだ十分な議論が尽くされていない」「長期検討課題」とアウトに。甘利氏「私はやってもいいと思う。自社株を使うのは国際標準…長期的でなく短期検討とすべき」と嘆きます。

後継者不在の中小企業M&Aへの優遇税制、甘利氏「事務方間で詰め切っていない」、時間切れアウト。

甘利氏「日本企業の終身雇用や年功賃金も随分変わってきた。働き方で損得が出るのは避けられない(10月2日)」、終身雇用・転職・非正規等、働き方や勤めた年数で税に差。特に退職金課税を今改正で見直したい。税制改正大綱は「転職などの増加に対して適応していないといった指摘がある」と他人事のように扱い、残念ながらアウト。(日経2019.10.3, 18., 11.14., 12.3, 17., 納税通信2019.12.9.)

事業用買換特例の改正「見直しを行った上一部〇」

自民党税調は各省庁の要望リストに「〇」「△」「×」を付けます。12月11日の小委員会で、国交省部会の要望は全項目「〇」に。これを「住宅不動産関連の要望は全て実現」と不動産業界紙。事業用買換特例にも「〇」。ただよく見るとその「〇」の上には「見直しを行った上一部」と小さく書かれていました。

(以下は法人2020年4月、個人21年1月から除外)

「都市機能誘導区域の外から中への買換」を除外。

人口減少に備え商業医療行政等を駅近く等に集中させるコンパクトシティ政策。2014年に「都市機能誘導地域」創設、同年にこの買換制度も開始です。

この誘導地域外で店舗工場アパート等を売却して、地域内つまり駅前(都市機能誘導地域)の施設(認定を受けた事業用)への事業用買換が可能なのです。

この都市機能誘導地域が急拡大。現在177市町村(2018年8月)。札幌市・青森市…名古屋市…熊本市・鹿児島市等々。他に250以上の市町村が目指します。

田舎物件から中核都市駅前物件への買換が可能。地域拡大で收拾つかなくなる前の、早めの廃止か?

「既成市街地等の中から外への買換」で「工場の立地が制限されていなかった区域内」の売却を除外。

いわゆる「内から外への1号買換」。3大都市圏都市部から郊外等への買換。便利で多用されましたが、その適用範囲が大幅制限され続けて、更に厳しく。

さてどうなるのでしょうか。まだ詳細不明です。工業(場)等制限法等の大きな「制限」か、用途地域等の現場の制限か、他制限か。現時点では不明です。