



URBAN TIMES

URBAN SYSTEM

「令和5年度税制改正（資産課税、消費課税）を理解・活用しましょう。」

日頃は弊社アーバンタイムスをご愛顧頂き誠に有り難う御座います。さて、今回のアーバンタイムスは、「令和5年度税制改正大綱」昨年12月に閣議決定した税制改正大綱のうち不動産に関わるポイントを特集しました。

1. 相続税・贈与税

「相続・贈与一体課税（資産移転の時期の選択により中立的な税制の構築）」の具体的な道筋が明らかになりました。

贈与税について、従来より選択制となっている相続時精算課税制度と暦年課税制度について、以下のように改正されます。また、一括贈与の非課税措置も延長されます。

・相続時精算課税制度について

既存制度の使い勝手を向上させ、次世代への資産移転を促す改正となります。これまで、相続時精算課税制度を選択した場合には、制度選択後は少額の贈与も相続税の課税価格に加算する対象となっていました。今回の改正により暦年課税の非課税枠とは別途で、毎年110万円の基礎控除枠が創設されました。

・暦年課税制度について

相続開始前の贈与について、相続税の課税価格への加算期間が3年から7年に延長されます。なお、延長された期間に受けた贈与については、延長期間全体の合計で100万円までは加算の対象外となります。この改正は、令和6年1月1日以後に行われる贈与について段階的に適用されます。そのため、令和5年中に行う贈与については、従来の制度が適用されます。

2. 消費税

令和5年10月から、消費税の仕入税額控除の方式としてインボイス制度が開始されます。制度開始後、消費税の課税事業者は仕入れの相手先からインボイスの交付を受けた場合のみ、仕入税額控除を適用できます。なお、インボイスを交付できるのは、適格請求書発行事業者として登録した事業者のみとなります。

適格請求書発行事業者として登録した事業者は、免税事業者でなく課税事業者となり、消費税の申告納税義務が生じます。すでに仕入税額控除の緩和措置として、免税事業者からの仕入れについては令和8年10月までは80%控除可能、令和11年10月までは50%控除可能、といった経過措置が設けられていますが、インボイス制度を円滑に進めるため、今回の改正でもさらなる緩和措置が講じられます。

・免税事業者が課税事業者を選択した場合、納税額を売上税額の2割とする措置（令和5年10月から3年間）

・基準期間における課税売上1億円以下である事業者については、1万円未満の課税仕入れについて、インボイスの保存がなくとも帳簿のみで仕入れ税額控除が可能（令和5年10月から6年間）

* 注意事項—この税制改正の内容は、令和5年度税制改正大綱に基づき、正式に成立したものではありません。令和5年1月から通常国会に提出し審議され3月下旬に成立する見通しです。可決後は官報で公開されます。 筆者 西山

借りたいリスト(問い合わせ物件の一部)			* 先月の問い合わせ件数 70件		
用途	敷地	建物	地域	条件	入居日
倉庫(物流関連)	車両数台分	400坪	関東湾岸地域	相場	即検討
倉庫(機械関連)	車両数台分	200坪	関東湾岸地域	相場	即検討
倉庫(バイク関連)	車両数台分	200坪	関東湾岸地域	相場	即検討
倉庫(水処理関連)	車両数台分	200坪	関東湾岸地域	相場	即検討
倉庫(印刷関連)	車両数台分	200坪	関東湾岸地域	相場	即検討
倉庫(クリーニング関連)	車両数台分	100坪	関東湾岸地域	相場	即検討
駐車場(運送関連)	500坪位	-	関東湾岸地域	相場	即検討
駐車場(運送関連)	400坪位	-	新木場・辰巳地区	相場	即検討
駐車場(トラックレンタル関連)	400坪位	-	関東湾岸地域	相場	即検討
資材置き場(建築資材関連)	400坪位	-	関東湾岸地域	相場	即検討

インボイス制度 その3

注意が必要なのは、不動産の収入をご家族等の間でそれぞれ年間収入1,000万円以下で受け取られているようなケースでしょう。その場合は、納税業者登録をした方が良いかどうか、慎重な検討が必要です。対策としては2通りの方法があります。

対策1・課税事業者になってインボイスを発行する。課税事業者になった場合でも、受け取った消費税分を全額納付する必要はありません。簡易課税制度を使用すれば、不動産賃貸業の場合は、第6種事業として見なし仕入れ率が40%になり、受け取った消費税の60%を納付することになります。ただし、簡易課税の適用は、基準期間（前々年または2期前）の課税売り上げが5,000万円以下という条件があります。

対策2. 免税事業者のまま賃料の減額をする。賃借人（テナント）としては、消費税として支払った額を控除してもらえない場合は、その分は自腹を切ることになり、支払う金額の中から消費税分を差し引いて支払いたいということになります。テナントからは、これまで支払っていた消費税分の金額を差し引いて欲しいという要求が出る可能性があり、これまで貸主として受け取っていた消費税分の「益税」が入らないことになります。

インボイス制度が始まるまでには6年間の経過処置があるので、その間に貸主として課税事業者登録をするかどうか、税理士の方と十分相談して方針を決めることが重要です。

管理物件のテナント紹介 第212回

株式会社 LINK JAPAN 様

同社は、2013年よりLink(連結する、つなぐの意味)の販売を開始し、Youtubeを使用した日本語解説動画の制作に協力するなど、Link製造販売する。ニュージーランドのエレクトロニクス社と密接な関係にあります。そして2015年2月、実績が認められたことにより、日本正規輸入代理店【Link Japan】として正式に発足する事となりました。LinkJapanは、日本での販売、日本語での対応は勿論の事、取り付けやセッティングのサポート、説明会、セミナーなど本国と同等の幅広いサポートを約束します。Link ECU(エレクトロニクス・コントロール・ユニットの略)は誰でもダウンロードできる日本語ソフトウェア(G4+)でセッティング出来るECUです。同一ソフトウェアの中にデータロガーがあり、更にロギングデータとリンクするので、的確に短時間でセッティング出来ます。燃料、点火、ブーストコントロールは勿論の事、可変バルブタイミング、ノックコントロール、電子スロットル、ギアシフト、アンチロック、ローンチコントロール、データロギング等の様々な機能を搭載。街乗り車両、レース車両問わず、燃料、点火だけのシンプルなチューニングから、フルに機能を使うプロフェッショナルなチューニングまで幅広く対応出来ます。汎用のワイヤーインモデル、車種別のプラグインモデルをラインナップしています。

◆江東区辰巳3-17-5 ◆2022年7月入居 ◆TEL:090-1114-0976 内田