

医療税務

つうしん

No.95

株式会社 **ムトウ** コンサルティング統括部
 札幌市北区北11条西4丁目1番地 電話(直通)011-728-6114
<http://www.wism-mutoh.co.jp/department/consulting>
 令和3年2月

Q1

令和3年度税制改正大綱には、新型コロナウイルス感染症対策が盛り込まれているとありますが、どのようなものがありますか、主なものを教えてください。

A

ポイント

- 令和3年度税制改正大綱では、新型コロナウイルス禍で打撃を受けた個人や企業の負担を和らげるため土地固定資産税の前年度据置、住宅ローン控除の特例延長等があります。
- 所得拡大促進税制では、新規雇用や賃上げを行う企業を下支えする観点から、給与等の増加割合判定の対象要件を継続雇用者から新規雇用者や雇用者全体に見直ししている。

1 令和3年度税制改正大綱で、資産課税・所得課税の新型コロナウイルス禍に対する負担軽減措置

(1) 土地の固定資産税・都市計画税の課税標準額、税額の据置

令和3年度は固定資産税評価額の評価替えの年にあたるが、令和3年度の課税は右記とする。

固定資産税 評価額評価替え	評価額が上がった土地 → 令和3年度に限り、原則として税額を据え置く 評価額が下がった土地 → 下がった固定資産評価額に基づき課税
------------------	--

適用時期：固定資産税・都市計画税の課税標準額の据置は、令和3年度に限る

(2) 消費税10%の住宅ローン控除の控除期間を13年間とする特例の取扱い期間の延長他

① 延長の要件は、下表の住宅の種類ごとの契約締結時期、入居時期に該当するものです。

種類	契約時期	入居時期
注文住宅	令和2年10月1日～3年9月30日	令和4年12月31日まで
分譲住宅・既存住宅・増改築等	令和2年12月1日～3年11月30日	

② 床面積要件の対象範囲の拡大…上記に該当する場合で、合計所得金額1,000万円以下の者については、床面積が40㎡以上50㎡未満の住宅も対象に加えられた。

	改正前	改正(対象の拡大)
床面積	50㎡以上	40㎡以上50㎡未満
対象者	合計所得金額3,000万円以下	合計所得金額1,000万円以下

適用時期：令和3年1月1日から4年12月31日までの間に居住の用に供した場合に適用

2 法人課税で新型コロナウイルス禍において新規雇用や賃上げを行う企業支援

(1) 「給与等の引上げ及び設備投資を行った場合の税額控除」制度の見直し

- 1 趣旨 コロナ禍による従業員の解雇、採用活動中止の動きを踏まえ、第二の就職氷河期を生み出さないようにするため、新規雇用者の給与等支給額の増加に着目した税制へと見直しを行う。
- 2 改正要旨 新規雇用者に対する給与等の増加割合が2%以上であるときは、新規雇用者給与等支給額(雇用者給与等支給増加額を上限)の15%(20%)を税額控除できる措置とする。

項目	改正前	改正後
適用要件	イ 適用年度の雇用者給与等支給額 > 前期の雇用者給与等支給額 ロ 適用年度の継続雇用者給与等支給額 ≥ 前期の継続雇用者給与等支給額 × 103% ハ 適用年度の国内設備投資額 ≥ 適用年度の減価償却費総額 × 95%	イ 適用年度の 新規雇用者給与等支給額 ≥ 前期の 新規雇用者給与等支給額 × 102% (注) 新規雇用者給与等支給額からは、雇用調整助成金等は控除しない
税額控除	・ (雇用者給与等支給額 - 前期の雇用者給与等支給額) × 15% (注) 適用年度の教育訓練費の額 ≥ 比較教育訓練費の額 × 120%の場合…20% ・ 控除税額は適用年度の法人税額の20%を上限とする	・ 控除対象新規雇用者給与等支給額 × 15% (注) 適用年度の教育訓練費の額 ≥ 前期の教育訓練費の額 × 120%の場合…20% ・ 控除税額は適用年度の法人税額の20%を上限とする

適用時期：令和3年4月1日から5年3月31日までの間に開始する事業年度について適用

(2) 「中小企業における所得拡大促進税制」の見直し

改正要旨 給与等の増加割合の判定が継続雇用者(前期及び当期にわたり給与等の支給を受ける一定の者)への給与等の支給額から、雇用者への給与等の支給額へと見直しを行う。

項目	改正前	改正後
適用要件	イ 適用年度の雇用者給与等支給額 > 前期の雇用者給与等支給額 ロ 適用年度の継続雇用者給与等支給額 ≥ 前期の継続雇用者給与等支給額 × 101.5%	適用年度の 雇用者給与等支給額 ≥ 前期の 雇用者給与等支給額 × 101.5% (注) 適用要件の判定では他から受ける雇用調整助成金等は控除しない(税額控除の計算では控除)
税額控除	・ (雇用者給与等支給額 - 前期の雇用者給与等支給額) × 15% (注) 下記①及び②の要件を満たす場合…25% ① 適用年度の継続雇用者給与等支給額 ≥ 前期の継続雇用者給与等支給額 × 102.5% ② 下記のいずれかを満たす場合 (イ) 適用年度の教育訓練費の額 ≥ 前期の教育訓練費の額 × 110% (ロ) 適用年度終了の日までに、中小企業等経営強化法の経営力向上計画の認定を受け、その計画に従って、経営力向上が確実に行われたものとして証明がされたこと ・ 控除税額は適用年度の法人税額の20%を上限とする	・ (雇用者給与等支給額 - 前期の雇用者給与等支給額) × 15% (注) 下記①及び②の要件を満たす場合…25% ① 適用年度の 雇用者給与等支給額 ≥ 前期の 雇用者給与等支給額 × 102.5% ② 下記のいずれかを満たす場合 (イ) 適用年度の教育訓練費の額 ≥ 前期の教育訓練費の額 × 110% (ロ) 適用年度終了の日までに、中小企業等経営強化法の経営力向上計画の認定を受け、その計画に従って、経営力向上が確実に行われたものとして証明がされたこと ・ 控除税額は適用年度の法人税額の20%を上限とする

適用時期：令和3年4月1日から5年3月31日までの間に開始する事業年度について適用

Q2

昨年の税制改正で居住用賃貸建物の取得時に課された消費税は仕入税額控除ができなくなったと聞きましたが、どのように変わったのか、改正の概要を教えてください。

A

ポイント

1. 令和2年度の税制改正で、一定の居住用賃貸建物の課税仕入れについて、仕入税額控除の適用を認めないこととされ、消費税の仕入税額控除制度の適正化が図られた。
2. 仕入税額控除が認められなかった居住用賃貸建物について、調整期間内に住宅の貸付け以外の貸付けや譲渡をした場合には調整計算を行い仕入控除税額に加算できる。

1 令和2年度税制改正による居住用賃貸建物の取得に係る仕入税額控除の制限

(1) 改正による仕入税額控除の制限の内容

事業者が国内において行う居住用賃貸建物（住宅の用に供しないことが明らかな建物以外の建物であって高額特定資産等に該当するもの）に係る課税仕入れの税額については、仕入税額控除の対象としないこととされた。
 高額特定資産…一の取引単位で課税仕入れに係る支払対価の額（税抜き）が1,000万円以上の棚卸資産又は調整対象固定資産をいう。

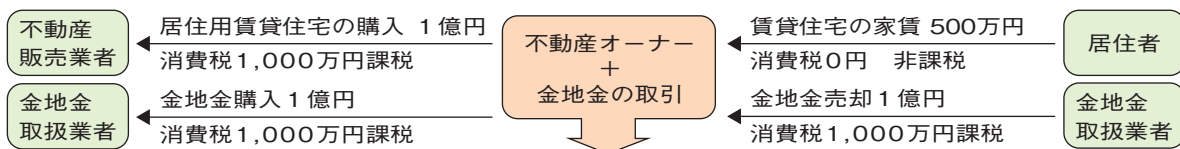
適用開始時期：令和2年10月1日以後の居住用賃貸建物の課税仕入れの税額について適用

(2) 改正の趣旨 — 金地金取引による還付スキームの封じ込めと建物の用途の実態に応じた調整

- ① 住宅として貸付けを行う建物を取得した場合、非課税売上である住宅の家賃に対応する仕入に該当するため、その建物に課される消費税は本来仕入税額控除の適用を受けることができません。
- ② しかし、下図改正前のように作為的に課税売上となる金地金などの売買を行うことにより課税売上割合を引き上げると、建物取得に係る消費税の仕入税額控除の適用を受けることができます（下図の場合、課税売上割合が95%以上、課税売上高5億円以下で全額控除できる）。

改正前

消費税の申告 預かった消費税1,000万円 - 仕入税額控除2,000万円 = 還付される消費税1,000万円



改正後

居住用賃貸建物の取得時に課税された消費税を仕入税額控除の対象から除外

消費税の申告 預かった消費税1,000万円 - 仕入税額控除1,000万円 = 納付すべき消費税0円

2 1の改正で仕入税額控除の対象外となった居住用賃貸建物の取得に係る消費税額の調整

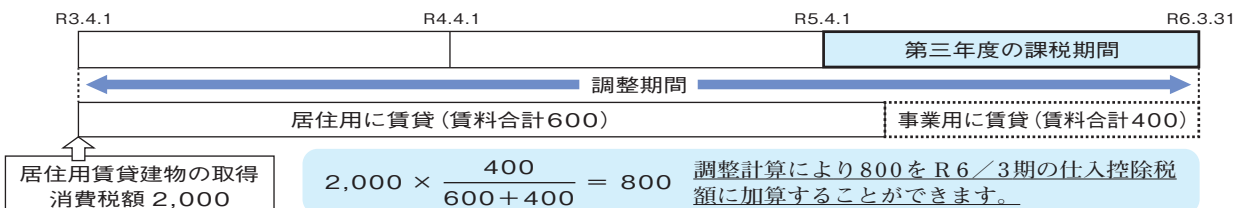
調整期間（居住用賃貸建物の仕入日から第三年度の課税期間の末日までの期間）内に次の（1）又は（2）に該当する場合には、仕入控除税額を調整することとされました（調整期間内に限ります）。

(1) 取得した居住用賃貸建物を第三年度の課税期間の末日に有し、その全部又は一部を調整期間に課税賃貸用に供した場合

⇒ 次の算式で計算した消費税額を第三年度の課税期間の仕入控除税額に加算

$$\text{加算する消費税額} = \frac{\text{居住用賃貸建物の課税仕入れ等に係る消費税額}}{\text{課税期間に行った居住用賃貸建物の貸付けの対価の額の合計額 (A)}} \times \text{Aのうち課税賃貸用に供したものに係る金額}$$

適用関係及び調整計算方法の具体例 令和3年4月1日に2億円（税抜き）で居住用賃貸建物を取得し居住用として貸し付けていたが、令和5年6月1日から店舗用に課税賃貸した場合（単位：万円）



(2) その居住用賃貸建物の全部又は一部を調整期間に他の者に譲渡した場合

⇒ 次の算式で計算した消費税額を譲渡した日の属する課税期間の仕入控除税額に加算

$$\text{加算する消費税額} = \frac{\text{居住用賃貸建物の課税仕入れ等に係る消費税額}}{\text{課税譲渡等調整期間に行った居住用賃貸建物の貸付けの対価の額の合計額 (B)}} \times \text{Bのうち課税賃貸用に供したものに係る金額} + \text{Cの金額}$$

適用関係及び調整計算方法の具体例 令和3年4月1日に1億円（税抜き）で居住用賃貸建物を取得し居住用として貸し付けていたが、令和5年4月1日に7,600万円（税抜き）で譲渡した場合（単位：万円）

