



西田成希税理士事務所

事務所だより 5月号

薫風の候、皆様におかれましては益々ご清栄のこととお慶び申し上げます。

令和になりました。事務所だよりが元号をまたぐとは考えてもいなかったもので、感慨深いです。

さて、4/3、4/4に息子の一人暮らしの準備に釧路へ行ってきました。関西から釧路へは、関西空港からたんちよう釧路空港へ1日1往復だけピーチ航空の便があります。釧路はやはり寒かったです。4/3の最低気温がマイナス9℃、最高気温も2℃とか…(^_^;)。しかも夕方から雪になりました。こっちの真冬より寒い…。

お昼に着いてアパートの契約をして、水道・ガス・電気の使用開始の手続き、そして買い物とパタパタです。何とか生活用品をひと通り揃えて「さあ食事」と思えば、もう夜の9時です。外は雪だし、お店も分からないので、夜はコンビニ弁当と缶ビールで新生活を祝いました(寂しい釧路の初日です(T_T))。限られた時間で生活できるようにすることで精一杯で、残念ながら観光どころではなかったです。辛うじて息子が通う大学だけ見てきました。



単科大学なので建物はたくさんありませんが、敷地は広い!!

その後の息子は、機嫌良くやってるみたいです。道外から来ている人が多いようです。水戸の人と友達になって、水戸弁で電話してきました(そこは釧路弁やろう、と思うのですが…(>_<))。まあ、遅しくなってくれることでしょう(^_^)。

息子の受験で気が張っていたんでしょうか? 風邪ひいてうつしてはいけないとか、静かにしないとけないとか。何となく4月は気が抜けてしまいました。

5月は、3試合テニスの試合があります。少し自分のことをさせてもらおうと思います(いつも自分のことばかりですが(^_^;))。

築30年のアパートです。家賃は36,000円と安いですが、寒い(^_^;)。

では、事務所だより5月号をお届けします。令和になっても事務所だよりを続けていけるように頑張ります(^_^)。



☆ お知らせ (2019年5月の税務)

期 限	項 目
5月10日	4月分源泉所得税・住民税の特別徴収税額の納付
5月15日	特別農業所得者の承認申請
5月31日	個人の道府県民税及び市町村民税の特別徴収税額の通知
	3月決算法人の確定申告 <法人税・消費税・地方消費税・法人事業税・(法人事業所税)・法人住民税>
	3月、6月、9月、12月決算法人・個人事業者の3月ごとの期間短縮に係る確定申告 <消費税・地方消費税>
	法人・個人事業者の1月ごとの期間短縮に係る確定申告 <消費税・地方消費税>
	9月決算法人の中間申告 <法人税・消費税・地方消費税・法人事業税・法人住民税>(半期分)
	消費税の年税額が400万円超の6月、9月、12月決算法人・個人事業者の3月ごとの中間申告 <消費税・地方消費税>
	消費税の年税額が4,800万円超の2月、3月決算法人を除く法人・個人事業者の1月ごとの中間申告(1月決算法人は2ヶ月分、個人事業者は3ヶ月分) <消費税・地方消費税>
確定申告税額の延納届出に係る延納税額の納付	
	自動車税の納付
	鉾区税の納付

☆ 空き家の特別控除とDIY賃貸借

◆ 空き家の譲渡所得3,000万円特別控除

近年増加傾向にある空き家。治安や景観の悪化、災害時の倒壊の恐れなどが社会問題となっています。

この空き家について、税制によって問題を緩和しようというのが「空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除」です。当初は平成31年12月31日までに売却して、一定の要件に当てはまる場合、となっていました。平成31年税制改正によって、期間の延長(4年間)と要件の拡充が行われました。

◆ 要件と新要素

空き家特別控除を受けるためには、以下の要件に当てはまるものでなければなりません。

・ 対象となる家屋又は家屋の敷地

- (1) 昭和 56 年 5 月 31 日以前に建築されたもの（旧耐震の時代に建築されたもの）
- (2) 区分所有建物登記がされている建物でないもの（マンションは不可です）
- (3) 相続の開始の直前において被相続人以外に居住をしていた人がいないもの

・ 特例を受けるための要件

- (1) 売った人が相続等で家屋や敷地を取得している
- (2) その物件を耐震補強をしてから売るか、家屋の取壊しをした後に売ること
- (3) 相続から取壊し・譲渡までの間に事業等に使用していないこと
- (4) 相続の開始があった日から 3 年を経過する日の属する年の 12 月 31 日までに売却する等です。

拡充された内容としては、被相続人が要介護認定等を受けて、老人ホーム等に入所した時から相続の開始直前まで、その家が他に使われていなかった場合でも、この特別控除の適用を受けられるようになりました。

◆ 賃貸でも新しい形式に注目

近年は借主が自由にリフォームする形の D I Y 型賃貸借と呼ばれる賃貸住宅が注目されています。貸主は比較的古い物件でも改修費用を負担せず貸すことができます。借主は自分好みの住宅にすることが可能、というメリットがあります。

空き家特例の要件に適合した住宅があるけれど「ニーズがあれば賃貸にしたい、だけど初期費用はかけられない（かけたくない）」という場合、売却して特例をうける、という選択ではなく、D I Y 型賃貸借を検討してみるという手もあります。

☆ 公示地価、地方都市の伸び加速

国土交通省が 3 月に発表した今年 1 月 1 日時点の公示地価によると、全国の地価は前年から 1.2% 上昇し、4 年連続の上昇となりました。住宅地ではリーマン・ショック以来の上昇に転じた前年からプラス幅を拡大し、地方圏では全用途でバブル期以来 27 年ぶりのプラスに転じるなど、近年続く上昇傾向を全国的に維持しました。ただし都市部以外の地方では下落幅の縮小は見られるものの全用途でマイナスが続き、交通に便利で都市部に近いエリアでの地価が上がる一方、下落が続く地点も依然多い状況です。

4 年連続の上昇を主導したのは、都市部の商業地の地価上昇です。商業地は前年の 1.9% 上昇からさらに伸びて全国平均で 2.8% 上昇。三大都市圏では東京圏で前年比 4.7%、大阪圏で 6.4%、名古屋圏 4.7% と軒並み伸びましたが、さらに札幌、仙台、広島、福岡など地方中枢都市では、前年の 7.9% をさらに上回る 9.4% の著しい上昇を示しました。海外からの観光客が増加していることを背景に店舗やホテルなどの需要が高まったことに加え、国土交通省によれば金融緩和を背景とした法人投資家などによる不動産取得が地価高騰に拍車をかけている

そうです。

住宅地ではリーマン・ショック以来の下落が 2017 年に止まり、2018 年に 0.3% のプラスに転じましたが、今年はさらに上昇幅を広げ 0.6% 増となりました。全国的にも上昇や下落幅の縮小がみられましたが、地域間には大きな差が出ています。三大都市圏が 1.0% 上昇、地方中枢都市が 4.4% と前年以上に上昇する一方で、それ以外の地方圏は 0.2% の下落となりました。高齢化と人口減少が進むなかで、より生活に便利でインフラの整備されている都市部に人が集まる状況がうかがえます。

☆ 税金の滞納で差し押さえ

税金を滞納した人の財産を差し押さえる際に、血統書付きのペットを押収してインターネットで売るという事案がドイツで起きました。日本の税法でも生活に最低限必要な財産など差し押さえることができない禁止財産を定めていますが、そのなかにペットは含まれておらず、同様のケースが日本で生まれる可能性もゼロではありません。

ドイツの北西部にあるアーヘン市で、ある納税者が市税を滞納した結果、昨年 11 月に財産を差し押さえられることとなりました。職員らが目を付けたのが、一家が家族同然にかわいがっていた愛犬でした。

1 歳になる愛犬・エツダは血統書付きの黒のパグ。同じ種類の犬をペットショップなどで買うと、19~25 万円ほどが相場だったそうです。一家はエツダを連れて行かないよう求めましたが、職員は押収し、インターネットオークションに出品。相場の半値の約 10 万円で購入者が付き、実際に引き渡されました。

この事案が明るみになり、動物愛護家などからは批判の声も上がりましたが、同市の広報担当者は「差し押さえと売却は合法である」とコメントしています。一方で同市は、「職員の行動は例外的なものである」として詳しい経緯などを調査しているとも発表しました。動物保護の観点からも職員の今回の差し押さえが「問題あり」とされる可能性は十分にありそうです。

同様のことは日本でもいえます。国税徴収法第 75~78 条では「差押禁止財産」を定めていて、生活に欠くことのできない衣服などの必需品、食料や燃料、業務に欠かせない最低限の設備、一定以上の給与や年金などが列挙されています。そのほか実印、位牌、日記、学習用具なども禁止財産に当たります。そのなかにペットは含まれておらず、法律上ではペットを差し押さえることは違法ではありません。そのため愛するペットが差し押さえによって転売される可能性はゼロとは言えません。

西田 成希 税理士事務所
〒659-0053
兵庫県芦屋市松浜町 6 番 14-2 号
電話 090-7490-7396
FAX 0797-78-6488