



いつもお世話になっております。
花便りが各地から聞こえてくる季節となりました。
新しい生活が実り多きものになりますようお祈りいたしております。

それでは、今月の事務所だよりをお届けします。

～トピックス～

1. 賃貸不動産の一時的空室
2. 税務カレンダー（2022年4月）
3. ゼロゼロ融資、4月から返済本格化
4. 成年年齢の引下げの法令施行と未成年者控除

賃貸不動産の一時的空室

相続で賃貸不動産を取得したとき、財産評価で一時的に空室となっている住戸にも評価減を認める取扱いを受けるには、賃貸業務の継続性に加え、空室期間を長期化させないことが必要となります。

◆賃貸不動産の財産評価

相続や遺贈で財産を取得する場合、財産は時価で評価します。相続財産の時価は、不特定多数の当事者間で自由な取引が行われる場合に、通常成立すると認められる価額とされています。

貸家および貸家の敷地の用に供されている貸家建付地は、賃借人が建物を使用することで支配権を有しているため、貸主の側も利用に受忍義務が生じることから評価額が減額されます。反対に賃貸されていない貸室部分は賃借人の権利が存在しないので評価は減額されず、自用財産評価となります。

◆相続財産の一時的空室の扱い

一方、一時的な空室であることが認められれば、例外的に賃貸されているものとして評価の減額が認められる場合もあります。

税務署は、質疑応答事例で相続した時点で空室があった場合、その空室について相続の前後で賃貸が継続され、新たな賃借人の募集が退去後、速やかに行われ、空室期

間中、他の用途に供さず、空室期間が課税時期の前後で例えば1か月程度などの要件をみたせば、事実関係を総合判断して例外的に、空室部分も賃貸されているものとして評価減を認めるとしています。

しかし、現実には、空室はすぐに埋まらず、課税実務では、「例えば1か月程度の要件を充たしていない」として自用地評価とされてしまうことが多いのではないのでしょうか。

◆不動産所得における一時的空室との違い

ところで、不動産所得では、空室期間が1か月を超えたとしても、賃貸業務を継続中であれば貸付の用に供されているものとして減価償却費などを経費として算入します。

これは不動産所得が1年間の総収入金額から必要経費の額を控除するフローの金額としてとらえられるのに対し、財産評価は、相続開始時のストックの評価額としてとらえることとの違いによるものと思われます。

◆空室を早期に埋める実態をつくる

空室を1か月で埋めるのは立地、賃料などでよほど優位な物件でない限り困難ですが、間断のない募集活動により空室期間の短縮をはかり、空室が一時的であることを事実関係から説明できるようにしましょう。

2022年4月の税務

4月11日

●3月分源泉所得税・住民税の特別徴収税額の納付

4月15日

●給与支払報告に係る給与所得者異動届出

5月2日

●公共法人等の道府県民税及び市町村民税均等割の申告

●2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>

●2月、5月、8月、11月決算法人の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>

●8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5月、8月、11月決算法人の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1月、2月決算法人を除く法人の1月ごとの中間申告(12月決算法人は2ヶ月分)<消費税・地方消費税>

○軽自動車税(種別割)の納付(4月中において市町村の条例で定める日)

○固定資産税(都市計画税)の第1期分の納付(4月中において市町村の条例で定める日)

○固定資産課税台帳の縦覧期間(4月1日から20日又は最初の固定資産税の納期限のいずれか遅い日以後の日までの期間)

○固定資産課税台帳への登録価格の審査の申出(市町村が固定資産の価格を登録したことを公示した日から納税通知書の交付を受けた日後3月を経過する日までの期間等

ゼロゼロ融資、4月から返済本格化

コロナ禍で打撃を受けた事業者に資金繰り支援を行う政府系金融機関の実質無利子・無担保融資(ゼロゼロ融資)が、3月末で申し込み期限を迎えます。コロナ禍以降、政府主導で55兆円もの巨額資金が全国の事業者へ貸し出されましたが、今後は返済が本格化していくこととなります。夏の参院選を前に与党内には事業者への追加支援を模索する動きもありますが、財務省幹部は「一部の(返済が)厳しい人のために全員一律で救済するようなことは絶対にしてはいけない」とクギを刺しています。

ゼロゼロ融資は2020年3月にスタート。利子を各都道府県が負担し、元本は政府の財源を裏付けとした信用保証協会が肩代わりすることで、事業者は実質無利子・無担保で融資を受けられます。21年末で終了する予定でしたが、岸田政権が昨年秋に策定した経済対策の一環として今年3月末まで延長されていました。

21年の企業倒産(負債額1千万円以上)は対前年比22%減の6030件と歴史的な低水準となり、ゼロゼロ融資が果たした役割は鮮明です。一方で、「コロナがなくても存続できなかった『ゾンビ企業』まで延命されており、経済の新陳代謝を妨げている」(経済官庁幹部)との厳しい指摘もあります。

ゼロゼロ融資の終了により、22年は倒産件数の増加が懸念されます。財務省幹部は「支援の手じまい方が重要で、やり方を間違えると多くの人が路頭に迷ってしまう」と述べる一方、「返済できる人にはしっかりと返してもらうことが大事だ。返済猶予などの支援策を講じる際にも、本当にコロナが理由で苦境に陥っている事業者なのかしっかりと見極めていく必要がある」と強調しました。アフターコロナを見据え、公的資金に頼らずとも「独り立ち」できる経営力が求められているようです。

成年年齢の引下げの法令施行と未成年者控除

◆民法の成年年齢の改正と税法

平成30年（2018年）6月13日に民法改正法が成立し、成人年齢が20歳から18歳となりました。

それを承けて、税法上の対象年齢を20歳から18歳に引き下げる様々な規定の改正が平成31年にありました。

以下、一覧列挙してみます。

- ①相続税の未成年者控除の対象相続人
 - ②相続時精算課税制度における受贈者
 - ③直系尊属から贈与を受けた場合の贈与税の税率の特例における受贈者
 - ④非上場株式等に係る贈与税の納税猶予における受贈者
 - ⑤NISA非課税口座開設可能居住者
 - ⑥ジュニアNISAの開設並びに非課税管理勘定及び継続管理勘定の設定可能居住者
 - ⑦国税犯則調査手続における臨検等及び国税徴収手続における捜索の立会人並びに税理士となる資格を有する者
- 上記⑤と⑥は令和5年(2023年)1月1日からの適用で、他は改正民法の施行日と同一の令和4年(2022年)4月1日からの適用です。

◆未成年者控除の改正内容

この中の未成年者控除については、平成25年度税制改正で、成人に達するまでの1年あたり6万円から10万円に増額されています。

今年の4月からの控除額の計算式は、 $(18歳 - 相続開始時の年齢) \times 10万円 =$ になります。

また、未成年の内に何度かの相続を経験する場合での2回目以降の未成年者控除額は、過去の相続での負担すべき相続税額が少なく控除仕切れなかった場合の控除未済額となります。

◆控除未済額の修正計算

1回目の相続が令和1年（11歳、相続税額50万円）に開始したとした場合、1回目の控除可能額は90万円（ $= (20歳 - 11歳) \times 10万円$ ）となり、相続税額を超えているので相続税額全額が控除され、控除未済額40万円あったこととなります。2回目の相続が令和4年（14歳、相続税額100万円）に開始したとした場合、1回目相続時の控除未済額を、18歳に達するまでの年齢で計算し直し、20万円（ $= (18歳 - 11歳) \times 10万円 -$ 既控除額50万円）とします。これが、2回目の控除額となります。