



みずの通信

水野会計事務所

500-8288 岐阜市中鶉 3-70-7
TEL058-273-2484 FAX058-273-2416

2020.10

ふるさと納税返礼品、倍返し、3倍返し

ふるさと納税の過度の返礼品競争を抑えるため、総務省が、返礼品は受けた寄付金額の3分の1以内としました。しかしながら災害等の被害を受けた農業畜産業者を救済するため農林水産省が各自治体に交付した補助金を使って、自治体が地元の農畜産物を購入してふるさと納税の返礼品に充てることにより、返礼品は倍返し、3倍返しになっているものがあります。その分は規制の対象から外れるからです。

「ニコニコエール」期間限定の制度です。売り切れ続出ですが。

オープンファクトリーについて東海学院大学の准教授の話を聴きました。

オープンファクトリーとは、町工場が集積している地域において、一斉に町工場を開放して、見学可能とする地域おこしのイベントです。新潟県の燕市、三条市、福井県の鯖江市の取り組みの話を聴きました。興味深い話でした。コロナ禍のさ中ですが。

家賃支援給付金の思わぬ注意事項

- 1 申請日前3か月以内に必ず3か月分の家賃が支払われていることを確認して、申請日を決めましょう。
例えば、申請日を9/25日にして、8/31支払、7/31支払、6/30支払とした場合はよいのですが、たまたま、6/30支払いを6/24に支払った場合は、6/24は前3か月以内ではないので、申請は却下されます。補完資料が要求されるという意味ではなく、却下です。
- 2 法人が何かの証明等をする場合、そこに署名押印と書かれていても、社名の入ったゴム印を押して代表印等を押印することが一般的です。しかし家賃支援給付金は極めて形式において厳格ですので、賃貸借契約書を補完するための賃借人と賃貸人の証明書の場合は、署名押印となっていますので、法人のゴム印押印はエラーとなり、差し戻しとなります。
- 3 賃貸人が証明書の署名押印に非協力的だったらどうなるのでしょうか。制度的にそれを訴える場所もないし、罰則もありません。その場合は、「損害賠償」を匂わす内容証明書を送ることになるでしょうし、それでも協力してくれなかったら、弁護士さんに事前相談して、申請期日終了後、逸失利益に対して損害賠償請求することになると思われます。

出張研修

文部科学省所管の学校法人の監事をしていると、年に1回、関東と関西で研修があります。交替で2年に一回、研修のため、そのどちらかに出張していましたが、ついでに会場の大学を散策したり、近くを訪れたりしていました。でも今年はきっとリモートでしょう。自分のパソコンでなく大学の一室で聴講することになるのでしょうか。そしてコロナが治まったとしても、以後はリモートになるのでしょうか。考えると、全然、楽しくないです。

それを思うと、ずーっとリモート授業の学生は、大変です。「Go to travel」で見聞を広げたほうが良いと思ってしまいます。

古い建物を購入して、手直して、事業の用に供した場合、それらの費用は、修繕費となるか。

基本的には一切、修繕費にはならず、建物価格に含むことになります。

「雨漏りを直した」「ボロボロの配管を直した」「壁紙をきれいに張り替えた」「床を張りなおした」これらは修繕ではないのか。

結局、事業の用に供する前の直しは、すべて建物となります。それだけ安く買ったでしょ、との考えになります。業者がその建物を購入して、リニューアル費用を乗っけて転売したら、リニューアル費用は購入価格になったはずだという意味です。

では、リニューアル費用は割高だから、建物を壊して、改めて新築したらどうでしょう。

旧建物購入価格と取壊し費用は土地代となります。購入してすぐ建物を壊すということは建物が欲しかったわけではなく、土地だけが欲しかったわけだからすべて土地代であるとの考えです。「一年間は壊さないで」とお願いするのは、そのためです。

不動産屋さんにとっては朗報の改正です。

低未利用地の売却にかかる譲渡所得に100万円控除

都市計画区域内で、売却代金500万円以下の低未利用地が対象です。建物付きの場合は建物代を入れて500万円です。100万円控除ということは、所得税、市県民税を入れて、最大、203,150円税金が安くなります。

低未利用地かどうかは、空き家バンクに登録するか、不動産屋さんが「空地」「空き家」等と書いて買い手を募集していることが要件です。売れにくい土地ですから、不動産屋さんはこの物件については法定報酬より一定金額多く請求できることになっています。

中古のアパートを購入して、第三者に転売することによって、利ザヤを稼いで儲けよう、そんな不動産屋さんは、思いもかけない消費税等の洗礼を受けました。理由は、アパートの建物の売買代金は消費税の課税対象ですが、土地の売買代金と住宅家賃は非課税とされていることによります。非課税売上高に対応する課税仕入れにかかる消費税額は、消費税の申告の際、控除できないことになっています。

控除できない消費税額＝アパート購入の際の消費税額×（住宅家賃＋アパートの敷地の売却代金）÷（住宅家賃＋アパートの敷地の売却代金＋アパートの建物の売却代金）という算式となります。

購入した年度に売却できないと、アパートの敷地の売却代金もアパートの建物の売却代金も0円ですから、控除できない消費税額は、満額となります。

同じ年度に売却できても、土地の売却代金が分子と分母にあるので、控除できない消費税額が思った以上に大きくなります。

これでは思ったより利益が薄くなってしまいますので、次のように改正されました。

控除できない消費税額＝アパート購入の際の消費税額×売却できるまでの住宅家賃（3年間を限度とする）÷{売却できるまでの住宅家賃（3年間を限度とする）＋アパートの建物の売却代金}

アパートが売却できるまでの3年間、毎年、消費税の調整計算がなされることとなりますが、分子と分母から土地の売却代金が除かれたことにより、控除できない消費税額が改正前より小さくなり、合理的な数字となりました。

なお、改正理由には裏技封殺の意味もありますが。（ここでは掲載しません）

只今、ホワイトボードアニメーションにて、説明動画を試験、作成中。

こすもすよ 強く立てよと云いに行く

女の子かな秋雨の中（与謝野晶子）

