

会員 相談室

Vol.24

相談事例紹介



相続により取得した賃貸用不動産に係る固定資産税の取扱い

質問

不動産賃貸業を営む甲が平成22年6月20日に死亡し、甲の長男である乙が甲所有の賃貸用不動産（東京都渋谷区に所在）を相続するとともに同不動産に係る固定資産税を承継した。

同不動産に係る固定資産税の納税通知書は甲の死亡前に到達していたが、甲は固定資産税を納付せず死亡したため、承継した乙が各納期の固定資産税を納期限までに納付した（第4期は平成23年2月に納付予定）。

上記の場合において、乙は平成22年分の不動産所得の金額の計算上、必要経費に算入する固定資産税の額はどのように計上すべきか。

なお、平成22年度の同不動産に係るに固定資産税の各納期・納期限・税額（合計81万円）は以下のとおりである。

| 各納期 | 納期限 | 税額 |
|-----|-------------|------|
| 第1期 | 平成22年6月30日 | 21万円 |
| 第2期 | 平成22年9月30日 | 20万円 |
| 第3期 | 平成22年12月27日 | 20万円 |
| 第4期 | 平成23年2月28日 | 20万円 |

回答

死亡した甲の平成22年分の準確定申告（通常は甲の死亡日の翌日から4月以内が申告期限）における不動産所得の金額の計算上、原則として固定資産税の全額（81万円）を必要経費に算入するが、選択により各納期到来分（第1期の21万円）又は実際納付額（0円）を必要経費に算入することもできるため、甲が準確定申告において必要経費に算入した固定資産税の額を確認する必要がある。

乙は平成22年分の不動産所得の金額の計算上、甲が必要経費に算入しなかった固定資産税の残額の範囲内で、甲と同様に原則又は選択により固定資産税の額を必要経費に算入することができる。

検討

1 不動産所得の必要経費

その年分の不動産所得の金額の計算上必要経費に算入すべき金額は、不動産所得の総収入金額に係る売上原価等及びその年における販売費等その他これらの所得を生ずべき業務について生じた費用の額が該当する（所法37①）。

したがって、事例のように業務の用に供される資産に係る固定資産税の額は不動産所得の金額の計算上必要経費に算入され（所基通37-5）、業務の用に供される資産には相続等により取得した資産も含まれる（所基通37-5（注）1）。

2 その年分の必要経費に算入する固定資産税の額

その年分の不動産所得の金額の計算上必要経費に算入すべき固定資産税の額は、原則として、その年の12月31日（年の中途において死亡した場合には、その死亡の時）までに納付すべきことが具体的に確定したものとされている（所基通37-6）。

事例では、甲の死亡前に固定資産税の納税通知書が到達していることから、納付すべきことが具体的に確定していることになる。

ただし、固定資産税のように賦課課税方式による租税のうち納期が分割して定められている税額は、各納期の税額を各納期開始日又は実際に納付した日の属する年分の必要経費に算入することができる（所基通37-6（3））。

3 甲が必要経費に算入することができる固定資産税の額

甲の平成22年分の不動産所得の金額の計算上必要経費に算入する固定資産税の額は、原則として下記（1）によるが、下記（2）のただし書きによることもできる。

(1) 原則により固定資産税を必要経費に算入し

た場合

81万円（21万円（第1期）+20万円×3（第2期～第4期））

(2) ただし書きにより固定資産税を必要経費に算入した場合

以下の①又は②いずれかによる。

① 納期到来分の固定資産税を必要経費に算入した場合

21万円（第1期の納期開始日は甲の死亡前）

② 実際に納付した固定資産税を必要経費に算入した場合

0円（甲の死亡の時までに納付なし）

4 乙が必要経費に算入することができる固定資産税の額

乙は死亡した甲の固定資産税について納税義務を承継するため（地法9①）、不動産所得の金額の計算上必要経費に算入する固定資産税の額は、下記のように甲が必要経費に算入しなかった固定資産税の残額の範囲内で、甲と同様いずれかにより計上できる。

(1) 甲が原則により固定資産税を必要経費に算入した場合

乙が必要経費に算入できる固定資産税の額は、

(2) 甲がただし書きにより固定資産税を必要経費に算入した場合

以下の①又は②いずれかによる。

① 甲が納期到来分の固定資産税を必要経費に算入した場合

乙は、甲が必要経費に算入した第1期以外の各納期（第2期から第4期まで）の固定資産税の額のうち、平成22年中に納期が開始する第2期及び第3期の固定資産税40万円（20万円×2）を平成22年分の必要経費に算入することができる。

なお、第4期の固定資産税は納期開始日の属する平成23年分の必要経費になる。

② 甲が実際に納付した固定資産税を必要経費に算入した場合

甲が実際に納付した固定資産税はなく、乙は平成22年中に第1期から第3期までの固定資産税の額を納期限までに納付しているため、納付済の固定資産税61万円（21万円（第1期）+20万円×2（第2期・第3期））を必要経費に算入することができる。

なお、第4期の固定資産税20万円は平成23年2月に納付予定のため、納付日の属する平成23年分の必要経費になる。

個人事業者が受取ったエコカー補助金の取扱い

質問

飲食業を営む（事業所得に該当）個人丙は、平成22年1月に14年にわたり業務の用に供した車両を廃棄し新たに軽自動車を100万円で購入するとともに業務の用に供し、エコカー購入補助金の申請を行い、同年中にエコカー補助金12.5万円の交付を受けた。

また、同年8月に非業務用の乗用車を200万円で購入し、同様の申請を行い同年中にエコカー補助金10万円の交付を受けた（同年中に他の一時所得なし）。

個人丙は、平成22年分の所得税の確定申告において、上記の補助金をどのように取扱えばよいか。

回答

個人丙が交付を受けた業務用の軽自動車に係る補助金は、明細書添付等の要件を満たせば事業所得の総収入金額に算入されないが、新たに購入した軽自動車の取得に要した金額（100万円）から補助金（12.5万円）を控除した金額（87.5万円）を基礎として軽自動車の償却費の計算を行わなければならない。

また、非業務用の乗用車に係る補助金も同様に明細書添付等要件を満たせば総収入金額に算入されない。なお、明細書添付等要件を満たさ

今回は

所得税



相談委員

中島孝一（神田支部）

ない補助金は一時所得の総収入金額に算入されることになるが、一時所得に該当する補助金（10万円）は特別控除額（50万円）の範囲内であるため所得税は課税されない。

検討

1 エコカー補助金制度の概要

同制度は、国等が推進するエコカーによる環境対策及び景気対策であり、エコカー補助対象車は「最初の登録等から13年以上経過した車からエコカーに買い替える場合」と「エコカーを新たに購入する場合」とが該当し、エコカー購入者の申請により補助金が交付されたが、平成22年9月7日をもって終了した（一部自治体では補助金制度が継続）。

2 業務用の軽自動車に係る補助金

(1) 国庫補助金等の総収入金額不算入

個人が、固定資産の取得に充てるため国等から補助金の交付を受け（以下「国庫補助金等」とし、その年に返還を要しないことが確定したものに限る）、交付の目的に適合した固定資産を取得した場合には、その国庫補助金等のうち固定資産の取得に充てた部分の金額は、その者の各種所得の金額の計算上、総収入金額に算入されないが（所法42①）、その不算入の適用を受けるためには、「国庫補助金等の総収入金額不算入に関する明細書（以下「明細書」とする）」に一定事項を記載し確定申告書に添付する必要がある（所法42③、所規20）。

事例の個人丙が交付を受けた業務用の軽自動車に係る補助金（12.5万円）は、事業所得の総収入金額に算入すべきものであるが（軽自動車は業務の用に供されているため）、国庫補助金等に該当することから明細書に一定事項を記載して確定申告書に添付すれば、事業所得の総収入金額に算入されない。

(2) 国庫補助金等に係る固定資産の償却費の計算

上記(1)に該当する国庫補助金等の交付を受けた固定資産の償却費の計算を行う場合には、固定資産の取得に要した金額から事業所得の総収入金額に算入されなかった金額を控除した金額を基礎として償却費の計算を行うことになる（所令90-1）。

事例の場合には、軽自動車の取得に要した金額（100万円）から国庫補助金等（12.5万円）を控除した金額（87.5万円）を基礎として償却費の計算を行う。

したがって、国庫補助金等の総収入金額不算入の規定は、個人事業者にとって課税の繰延制度といえる（法人の場合には圧縮記帳制度の適用がある）。

3 非業務用の乗用車に係る補助金

(1) 国庫補助金等の総収入金額不算入

乗用車に係る補助金は非業務用であることから一時所得になるが、一時所得であっても上記2(1)「国庫補助金等の総収入金額不算入」の要件を満たすことによりその適用を受けることができるため、明細書に一定事項を記載して確定申告書に添付すれば、一時所得の総収入金額に算入されない（所令42①）。

(2) 一時所得の金額

上記2(1)の適用を受けない補助金は一時所得の総収入金額に算入されるが、事例では同年中に他の一時所得がないため、補助金（10万円）から特別控除額（50万円）を限度として控除できるため（所法34②・③）、所得税は課税されない。

注) 内容は、平成22年4月1日現在の法令等に基づいています。

本事例紹介は、会員の業務上の諸問題解決支援の一環として掲載しています。文中の税法の解釈等見解にわたる部分は、執筆者の私見（参考意見）ですので、実際の申告等税法の解釈適用に当たっては、会員ご本人の責任において行ってください。