

会員 相談室

Vol.12

相談事例紹介



住宅ローン控除における家屋の取得対価の額の範囲

質問

個人Aは、平成21年10月に不動産業者よりマイホーム（新築戸建住宅：家屋及びその敷地）を取得して入居し、マイホーム取得時に同不動産業者から家具セットも取得したが、その取得した家具セットは家屋の取得対価の額に含まれると考えてよいか。

回答

家具セットは本来家屋の取得対価の額に含まれないが、措置法通達において特例として、家屋と併せて同一の者から取得し、かつ、家具セットの取得対価の額がきん少と認められるときは、家屋の取得対価の額に含めることが認められる。

検討

1. 住宅ローン控除制度の概要

本制度における税額控除額は、住宅ローン（銀行借入金等）によりマイホームを取得することを前提として、適用対象となる家屋の新築又は購入（一定の敷地の購入を含む）に係るその年の12月31日における住宅ローンの金額を基として計算するものであり（措法41②・③・⑤）、住宅ローンの金額が家屋（その敷地を含む。）の取得対価の額を超える場合には、家屋の取得対価の額が限度になる（措通41-23）。

なお、平成21年度改正により、自己資金（住宅ローンによらない）により認定長期優良住宅の新築等をした場合や（措法41の19の4）、既存住宅に特定の改修工事（省エネ及びバリアフリー）を行う場合にも（措法41の19の3①・②）、税額控除を認める新たな措置が創設された。

2. 家屋の取得対価の額の範囲

家屋の取得対価の額には、その家屋と一体として取得した家屋の附属設備（電気設備・給排水設備・衛生設備及びガス設備等）が含まれる（措通41-24）。

同通達の解説では、附属設備は本来家屋の取得対価とはいえないものであるが、家屋と一体として取得するものについては、実務的にその区分計算が困難であることを考慮して家屋の取得対価に含めることとした旨の記述がある。

3. 家屋の取得対価の額等の特例

構築物等（門・塀等の構築物、電気器具・家具セット等の器具、備品又は車庫等の建物をいい、本事例では、家具セットが該当する）を家屋と併せて同一の者から取得している場合、構築物等の取得対価の額がきん少と認められるときは、その構築物等の取得対価の額は家屋の取得対価の額に含めることが認められる（措通41-26）。

同通達の解説では、家屋と併せて同一の者から取得するものについては実務的にその区分計算が困難であることや、それを厳密に区分することは取引の実情に沿わないこととなる場合も想定されることを考慮して、その取得対価の額がきん少と認められるときは、構築物等の取得対価の額を家屋の取得対価の額に含めて差し支えない旨の記述がある。

4. 留意点

(1) 附属設備と構築物等の取扱いの相違

附属設備の取得対価の額は、家屋と併せて同一の者から取得すれば取得対価の多寡（きん少であるか否か）は問わず家屋の取得対価の額に含めることを認めているが、構築物等の取得対価の額は、家屋と併せて同一の者から取得するだけでなくその取得対価がきん少でなければ家屋の取得対価の額に含めることが認められない点に相違がある。

項目	附属設備	構築物等
家屋の取得対価の額に含める趣旨	実務的にその区分計算が困難であることを考慮	実務的にその区分計算が困難であることや、それを厳密に区分することは取引の実情に沿わないこととなる場合も想定されることを考慮
家屋と併せて同一の者から取得	他の者からの取得であれば家屋の取得対価の額に含まれない	同左
取得対価の多寡	問わない	きん少の場合に限る

(2) きん少の範囲

措置法通達41-26の解説では、きん少とは、家屋そのものの取得対価の額の多寡にもよるものであり一概にはいえないが、通常、構築物等の取得対価の額が、家屋そのものの取得対価の額と構築物等の取得対価の額との合計額の10%に満たない場合にはこれに該当することとなると記述されており、算式で示せば以下のようになる。

$$\frac{\text{構築物等の取得対価の額}}{\text{家屋そのものの取得対価の額} + \text{構築物等の取得対価の額}} = 10\% \text{未満}$$

必要経費に算入した過年度の固定資産税の還付を受けた場合の取扱い

質問

個人Bは、平成18年に賃貸用住宅を建築し不動産貸付業を開始したが、平成21年になって賃貸住宅に係る土地について固定資産税に係る賦課決定に誤りがあったことから、納付済である過年度（平成18年から平成20年）の固定資産税の一部が一括還付された。

一括還付を受けた固定資産税は、平成18年から平成20年の各年分において必要経費に算入されているが、還付を受けた平成21年分の不動産所得の金額の計算上、総収入金額に算入すればよいか。

回答

個人Bの不動産貸付業が事業的規模で行われていれば、還付金は平成21年分の総収入金額に算入されるが、事業的規模に該当しない場合には（以下「非事業的規模」とする）、平成18年から平成20年の各年分の修正申告（必要経費に算入した固定資産税額を減額する結果、不動産所得が増額する）を行う。

検討

1. 地方団体の徴収金の過誤納に係る還付金の取扱い

地方団体の徴収金の過誤納により生ずる地方団体に対する請求権は、その請求をすることができる日から5年を経過したときは時効により消滅するが（地法18の3①）、本件は、時効前に地方団体より徴収金の還付を受けた事例である。

なお、地方団体が家屋の新築に伴う現地調査の際に、十分な確認を行わず居住部分がないものとして固定資産税が賦課決定された争いにおいて、過去5年を超える部分が還付されなければ重大な問題になることが明確であり、過去20年間分を還付すべきとした判示がある（浦和地裁：平成4年2月24日判決）。

2. 不動産賃貸業が事業的規模であるか否かによる取扱いの相違

不動産所得・事業所得又は山林所得に係る前年以前の売掛金等の債権に貸倒れ等が発生した場合には、貸倒れ等の額はその発生した日の属する年分の必要経費に算入されるが、この場合における不動産所得は非事業的規模の不動産所得は除外されている（所法51②）。

また、各種所得の金額の計算上、前年以前に総収入金額に算入された金額が減額された場合には、その回収不能等の事実が発生した日の翌日から2月以内に限り更正の請求が認められているが、各種所得から事業的規模である不動産

今回は

所得税



相談委員

中島孝一（神田支部）

所得・事業所得又は山林所得は除かれている（所法64・152）。

したがって、過年度の固定資産税の還付金は、個人Bの不動産貸付業が事業的規模であれば過誤納の事実の発生した年分で処理し、非事業的規模であれば過誤納の事実の基になった年分の所得が再計算され、具体的には以下のようになるものと考えられる。

不動産貸付業が事業的規模の場合	不動産貸付業が非事業的規模の場合
還付金は、收受した平成21年分の不動産所得の総収入金額に算入し確定申告	還付金は、收受の基になった平成18年・19年・20年の各年分に必要経費とした固定資産税を減額し修正申告

3. 不動産貸付業における事業的規模の判定

事業的規模の判定は、社会通念上事業と称するに至る程度の規模で建物の貸付けを行っているか否かにより行われるべきであるが、形式基準と実質基準が設けられており、通常は形式基準（5棟10室基準）により判定を行い、形式基準を満たさない場合に実質基準（賃貸料の収入状況・貸付資産の管理の状況等）により判定を行う（所基通26-9）。

4. 参考

「平成7年版 税務相談事例集」では、個人が収受する過誤納となった還付金等の所得税法上の取扱いについて、還付対象者の所得等の態様に応じて下記の一覧表が示されていた。

「平成9年版 税務相談事例集」以降、下記の一覧表は削除されているが、考え方に変更はないものと思われる。

還付金等の区分		還付された固定資産税(時効到来分)及び固定資産税相当額(時効未到来分)	還付加算金及び利息額
固定資産の用途	事業用資産		
事業所得及び不動産所得等の業務用資産	上記以外の資産	支払いを受けた年分の各種所得に係る総収入金額に算入 各年分の各種所得に係る必要経費の減少額として修正申告	支払いを受けた年分の雑所得の総収入金額に算入
非業務用資産		家事費の返還金であり、課税関係は生じない	

（「平成7年版 税務相談事例集」東京国税局税務相談室長編 大蔵財務協会 1068頁）

注) 内容は、平成21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。

「会員相談室」紹介

面接相談（事前予約制）

お申し込み電話番号が変わりました。

お問い合わせ ▶ 制度調査課
03-5919-7157