

久納会計FAXニュース



Kunoh Accounting Office

久納公認会計士事務所

- 1 がん保険の取扱いが変わります
- 2 固定資産税について

平成24年3月30日

今月のFAXニュースは二つのテーマを取り上げたいと思います。ひとつは先日発表されたがん保険の税務取扱の改正案について解説します。現在がん保険を契約中のお客様、加入を検討中のお客様には気になるテーマかと思います。

もうひとつは固定資産税についてです。不動産を所有している方には毎年4月になると納付書が送られてきますが、税額がどのように決められているのか、分かりやすくご説明したいと思います。

【1】がん保険について

改正案の内容

先月2月29日に国税庁より、法人が支払うがん保険及び医療保険の保険料について、税務上の取扱を改める内容のパブリックコメントが発表されました。

これまで法人契約のがん保険の多くは、保険料支払の都度、その全額を損金として処理できましたが、改正案では、全額損金の取扱が改正され、契約期間の前半においては支払保険料のうち50%だけが損金処理、残りの50%は資産計上という取扱いに変更となります。

保険料が全額損金となり、かつ解約した場合の返戻率の高い商品も多かったため、がん保険はここ数年、法人の節税目的で使われてきました。しかし、本来の保険の目的とは異なった節税目的の利用のされ方が多くなってきたため、今回の改正に至ったものと考えられます。

既存契約は改正の対象外

今回の改正案では「新たに契約したがん保険」の保険料が取扱い改正の対象となっています。では、既に現在加入しているがん保険の取扱いについてはどうかというと、こちらはこれまで

どおりの取扱いで変更はありません。改正の影響を受けるのは上記のとおり新たに契約したがん保険に限られますので、既存契約に係る保険料については、従前どおり支払の都度全額損金となります。

改正の時期

したがって注目される点は、いつ契約したもののから新税制が適用されるのかについてです。今回の改正案には「この新たな法令解釈通達による取扱いは、平成〇年〇月〇日以後の契約に係る『がん保険』の保険料について適用します。」と記載されているのみで、何月何日からこの新たな取扱いが適用されるのかは示されていませんので、現状では不透明な状況です。

3年前に遡増定期保険の取扱が改正された時も、今回と同じように一定期間の意見募集があり、その後正式に通達が発出されるという流れでした。平成20年1月31日まで意見募集の後、翌月2月28日に通達が発出され、同日以後に契約した遡増定期保険から新たな取扱となる、といった流れでした。

今回も同じような流れになるとは限りませんが、参考にはなると思います。ただ、遡って適用がある可能性もゼロではないので、駆け込みで契約をする場合には、リスクを十分にご理解下さい。

【国税庁パブリックコメント詳細】

http://search.e-gov.go.jp/servlet/Public?CLAS_SNAME=PCMMSTDETAIL&id=410240007&Mode=0

【2】固定資産税について

固定資産税と都市計画税

固定資産税は土地、家屋などを所有している人に対して課される税金で、税金の額は不動産の価値に応じて決まります。都市計画税は原則として市街化区域内の土地、建物を対象としており、固定資産税に上乗せして課税されます。

現在の標準税率は固定資産税が1.4%、都市計画税が0.3%となっています。これらの税率は各市町村が独自に定めることも可能ですが、ほとんどの自治体は標準税率を採用しています。

固定資産税の納税義務者

固定資産税を納めなければならないのは、その年の1月1日の不動産所有者です。年の途中に売買などにより所有者が変わった場合でも、1月1日現在の所有者が税金を全て負担します。

不動産の売買が行われる際、買主が売主に対し、日割りの固定資産税を支払う場合がありますが、これは売主が不動産の売却までの期間、買主が引渡し以後の期間に応じて固定資産税を負担することが慣例となっているためです。

固定資産税評価額

固定資産税は、大まかに言うと市町村が決定した不動産の価値（固定資産税評価額）に税率をかけて算出されます。固定資産税評価額は、土地については公示価格の約70%、建物については建築費の50~70%くらいになっています。建物については年数の経過とともに、評価額は少しずつ減少していきます。固定資産税評価額は3年ごとに評価替えが行われており、平成24年はこの評価替えの年となっています。

固定資産税の軽減

①土地（住宅用地の特例）

住宅の敷地については、固定資産税が軽減される優遇措置があります。住宅が建っている土地のうち200㎡（約60坪）までの部分については、課税標準額が評価額の1/6、都市計画税は評価額の1/3になります。また、200㎡を超える部分についても、課税標準額が評

価額の1/3、都市計画税は評価額の2/3になります。

この軽減措置は、マイホームだけでなく、セカンドハウスや賃貸用の住宅にも適用されます。アパートやマンションの場合、200㎡の判定は敷地全体の面積を総戸数で除した面積で判定できますので、住宅用地の特例を受けた場合は、更地に比べて税金がかなり減額されます。

さらに、この住宅特例には期限がありません。土地の上に住宅が建っている限りはこの軽減措置を受け続けることができます。

更地にすると固定資産税がぐっと高くなってしまうため、評価のほとんどない家屋を取り壊さずにおいて、軽減措置で固定資産税を節約するといった方法が取られる場合もあります。人が住まなくなった古い民家を取り壊さずにそのままになっているのはこのためだと思われます。

②建物（新築住宅の特例）

建物についても優遇措置があります。新築の住宅は120㎡までの部分については3年間

（3階建以上の中高層耐火住宅は5年間）固定資産税が1/2となります。適用となる建物の条件は、①居住用部分が建物面積の1/2以上であり、②居住用部分の床面積が50㎡以上（貸家住宅の場合40㎡以上）280㎡以下であることとなっています。

また、現在の法律では平成24年3月31日までに新築された住宅のみが軽減の対象となっていますが、よほどのことがないかぎりこの期間は延長されるものと考えられます。

なお、新築住宅の特例については都市計画税については適用がなく、固定資産税のみの取扱いになっています。

さいごに

4月になると各市町村より固定資産税の納付書が発送されますが、不動産所得の確定申告をしていらっしゃるお客様については、納付書に同封されている「固定資産税の課税明細書」が確定申告の際の計算資料となります。お手元に必ず保管しておいていただけますよう、お願いいたします。

以上