

平成17年度税制改正を斬る！

1. 増税路線にいかに対応するか

ここ数年は増税ばかりです。特に勤労所得にはどんどん厳しくなってきました。一方、株式、土地の資産所得、とりわけキャピタルゲインには、総合所得から分離して10%や20%と優遇しています。ヒントは資産所得にあります。

2. 出口から見た相続対策

相続問題を、財産を受ける子供から見てみると、意外というか当然なのか。子供が喜ぶ相続財産は、1.現金、2.上場株式、3.債券、その他になります。自宅や同族会社の株式は、継ぐ人だけは欲しがりますが、他の人は「いらない」「迷惑」なのです。親が守ろうとしている土地やアパート、会社はどうなるのでしょうか？「親の心、子の心、互いに知らず」なのです。財産分けなどの相続問題を出口から考えてみます。

3. 小さな改正、ひょっとすると大きな改革

ほとんどニュースにはなっていませんが、定期借地権の税制が改正されそうです。平成17年度の「国土交通省税制改正項目結果概要」において下記の文章（参考）が提出されています。

従来は、権利金として資産計上して、償却は認められませんでした。今回の改正では契約書で明確に「地代の前払い」とすることを条件に、一時金は期間に応じて「費用化」します。

「土地の減価償却」を認められたことにより、ファンドや投資家、法人にとって不動産投資のキャッシュ・フローは高まり、不透明感がなくなります。経費化されることによって、節税効果があると、土地への資金回収が早期になります。

前払い地代が費用化されるとすると、土地所有者側は、一時金が「前受け地代」となり、期間に応じて収益計上されます。理論的にはそのとおりになります。現時点では明確にはなっていません。もし仮に前受け地代として、一時金が期間に分割されて課税されるのであれば、一時金は手元にプールされ、他への投資資金になります。

今回の定期借地権の税制は、改正ではなく「取扱いの明確化」なので、大綱には記載されていません。自民党税調の審議では要望事項・重要事項として記載されています。

今後の可能性と応用を考えてみます。

タクトセミナーでお会いしましょう。

(本郷 尚)

参考

定期借地権に係る税制上の所要の措置（一時金の取扱いの明確化）

定期借地権の一時金を、一定の契約に基づき賃料の前払いとして一括授受する場合は、借地人、土地所有者それぞれについて、期間に応じた費用化、収益計上を可能とさせる取扱いの明確化を図る。

