彼岸花

松浦会計事務所月報

編集発行人
税理士
行政書士
松浦　寛
事務所　〒652-0806
神戸市兵庫区西柳原町2番2号
TEL 078(685)1111
FAX 078(685)1110

9月 (長月) SEPTEMBER

21日・敬老の日
22日・国民の休日
23日・秋分の日

日		13	27
月		14	28
火	1	15	29
水	2	16	30
木	3	17	
金	4	18	
土	5	19	
日	6	20	
月	7	21	
火	8	22	
水	9	23	
木	10	24	
金	11	25	
土	12	26	

9月の税務と労務

国　税／8月分源泉所得税の納付　9月10日

国　税／7月決算法人の確定申告（法人税・消費税等）　9月30日

国　税／1月決算法人の中間申告　9月30日

国　税／10月、1月、4月決算法人の消費税等の中間申告（年3回の場合）　9月30日

ワンポイント　インボイス～10月1日前後の取引にご注意

免税事業者等からの課税仕入れに係る税額控除の控除可能割合が、今年10月1日以降は仕入税額相当額の7割（従来は8割）となるため、10月1日前後の取引は課税仕入れの時期にご注意ください。課税仕入れの時期は原則として、商品の仕入れは引渡日ですが、役務提供を受けた場合は約した役務の全部が完了した日です。

特定資産を買い換えた場合の特例

法人が特定資産を買い換えた場合に圧縮記帳ができる制度について、令和8年度税制改正で対象資産の見直し等がされたうえで、適用期限が令和11年3月31日まで延長されました。

適用できる資産は限定されていますが、制度の内容や改正点について、ポイントを確認します。

制度の概要と対象資産

この制度は、法人が保有する土地や建物などの事業用資産を買い換えた際に、譲渡益の一部に対する課税を将来に繰り延べることができるものです。

具体的には、法人が、事業の用に供している棚卸資産以外の特定の資産（以下「譲渡資産」）を譲渡し、譲渡の日を含む事業年度において特定の資産（以下「買換資産」）を取得し、取得の日から1年以内にその買換資産を事業の用に供した場合または供する見込みである場合、買換資産について一定の方法で経理をしたときは、「特定資産を買い換えた場合の圧縮記帳」の適用を受けることができます。

対象となる譲渡資産は、棚卸資産ではない、贈与や交換などにより譲渡する資産ではない、合併などにより移転する資産ではない、などの要件を満たす必要があります。

買換資産は、原則として譲渡した日を含む事業年度に取得した資産であることが必要ですが、譲渡資産を譲渡した日を含む事業年度の前後1年以内に取得した資産も含まれます。また、買換資産が土地等の場合には、譲渡資産である土地等の面積の5倍以内の面積であることなどの要件を満たす必要があります。

なお、圧縮記帳の適用に当たっては、一定の期限内に、届出書を所轄税務署長に提出する必要があります。

経理方法

圧縮記帳の適用を受けるための経理方法には、いくつか種類がありますが、ここでは「損金経理により買換資産の帳簿価額を減額する方法」について説明します。

まず譲渡資産については、譲渡対価の額から、譲渡資産の帳簿価額と譲渡経費の額を差し引いて、譲渡資産の譲渡益を計上します。そして買換資産について、圧縮限度額まで圧縮損を計上し、買換資産の帳簿価額を減額します（図参照）。圧縮損を計上することで、譲渡資産の譲渡益を圧縮（減額）させることになります。

圧縮限度額は、圧縮基礎取得価額（買換資産の取得価額と譲渡資産の対価の額のうち、少ない方の金額）に差益割合と圧縮割合を乗じて求めます。

圧縮割合

圧縮限度額を求める際の圧縮割合は、原則は80％です。ただし、長期所有資産の買換え（詳細は後述❸）については、次のようになります。

① 譲渡資産が、地域再生法に規定する集中地域以外の地域内（以下「集中地域以外」）にあり、かつ買換資産が東京都の特別区の存する区域内にある場合で、本店または主たる事務所の所在地の移転を伴うとき：60％

② 譲渡資産が集中地域以外にあり、かつ買換資産が東京都の特別区の存する区域内にある場合で、①以外のとき：70％

③ 譲渡資産が集中地域以外にあり、かつ買換資産が地域再生法に規定する集中地域（東京都の特別区の存する区域を除く）内にある場合：75％

④ 譲渡資産が東京都の特別区の存する区域内にあり、かつ

買換資産が集中地域以外にある場合で、本店または主たる事務所の所在地の移転を伴うとき：90％

①～④をまとめると下表のとおりです。

譲渡資産	買換資産	本店等の移転	その他
原則		80％	80％
東京23区	集中地域以外（※1）	90％	80％
集中地域以外	東京23区	60％	70％
集中地域以外	集中地域内（※2）	75％	75％

※1　地域再生法に規定する集中地域以外の地域内
※2　東京都の特別区の存する区域を除く

対象となる買換えと令和8年度税制改正

この制度は、全ての資産の買換えが対象になるものではなく、次の買換えに限定されています。令和8年度税制改正による見直しと併せてみていきます。

❶ 航空機騒音障害区域内にある土地等（一定のものを除く）、建物（その附属設備を含む、以下同じ）または構築物で一定の場合に譲渡されるものから、その区域外で一定の土地等、建物、構築物または機械・装置への買換え

改正 一定の区域に係る措置を除外。

❷ 既成市街地等およびこれに類する一定の区域（人口集中地区）内にある土地等、建物または構築物から、土地の計画的かつ効率的な利用に資する施策の実施に伴って取得をされる土地等、建物または構築物への買換え。

改正 買換資産が防災再開発促進地区など特定の区域以外の区域内にある場合の圧縮割合を60％に引下げ。

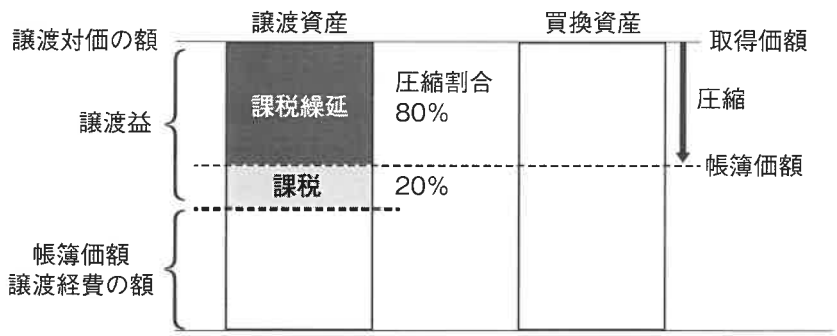
❸ 所有期間が10年を超える国内にある土地等、建物または構築物から国内にある一定の土地等、建物または構築物への買換え。

改正 買換資産を、事務所や工場、店舗、倉庫などの施設と、その敷地の用に供される土地等に限定。

❹ 日本船舶から日本船舶への買換え。

改正 一定の出力以下の譲渡資産を除外。

図　圧縮記帳のイメージ　　国土交通省資料より



圧縮限度額　＝　圧縮基礎取得価額　×　差益割合　×　圧縮割合

※圧縮基礎取得価額：買換資産の取得価額と譲渡資産の譲渡対価の額のうちいずれか少ない金額

$$※差益割合 = \frac{譲渡対価の額 - (譲渡資産の帳簿価額 + 譲渡経費の額)}{譲渡対価の額}$$

相続税等の財産評価の適正化

1　貸付用不動産の評価方法の見直し

貸付用不動産については、市場価格と通達評価額がかけ離れていることを利用して、相続税や贈与税の税額を大幅に圧縮する事例が把握されています。このことを踏まえ、評価の適正化や課税の公平性を図る観点から、貸付用不動産の評価方法が見直されることになりました。

具体的には、被相続人等が課税時期前５年以内に対価を伴う取引により取得または新築をした一定の貸付用不動産については、課税時期における通常の取引価額に相当する金額によって評価することになりました。この「課税時期における通常の取引価額に相当する金額」は、課税上の弊害がない限り、次の算式で計算した金額をいいます。

【算式】

取得価額(地価の変動等を考慮)×80%

2　小口化商品の評価方法の見直し

商品として小口化された貸付用不動産についても、市場価格と通達評価額がかけ離れており、相続税や贈与税の節税に利用されているため、評価方法が見直されることになりました。

具体的には、取得時期にかかわらず課税時期における通常の取引価額に相当する金額によって評価することになりました。「課税時期における通常の取引価額に相当する金額」は、出資者の求めに応じて事業者等が示した適正な処分価格や買取価格等、事業者等が把握している適正な売買実例価額、定期報告書等に記載された不動産の価格等を参酌して求めた金額をいいます。ただし、これらに該当するものが無いと認められる場合には、前記の【算式】に準じた金額で評価します。

3　適用開始日

これらの改正は、令和９年１月１日以後に相続等により取得をする財産の評価に適用されます。

暗号資産の税務

暗号資産とは、インターネット上でやり取りができる財産的価値で、代金の支払い等に使用することや法定通貨と交換できること、電子的に記録され移転できることなどの性質をもつものをいいます。

有価証券取引等から生じる所得は基本的に分離課税が適用される一方、暗号資産を譲渡した場合の利益は、原則として雑所得に区分され総合課税の対象になります。

この取扱いが改正され、暗号資産取引業者に対して、一定の暗号資産の譲渡等を行った場合には、その譲渡等による譲渡所得等については、申告分離課税の対象となり20・315%の税率が課税されることになります。

また、損失があった場合は、一定の要件の下で、３年間の繰越しをすることができるようになります。

経理の豆知識

税抜経理・税込経理

消費税の課税事業者である事業者は、所得税や法人税の所得金額を計算する際に、消費税および地方消費税(以下「消費税等」)について、「税抜経理方式」または「税込経理方式」のいずれかを選択することになります。

税抜経理方式による場合は、売上金額や仕入金額などに消費税等の額を含めないで計上します。消費税等の額については、仮受消費税等や仮払消費税等とします。決算の際には仮受消費税等と仮払消費税等を相殺し、消費税等の納税額または還付税額を計上します。差額が生じた場合は雑収入や雑損失に振り替えます。

税込経理方式による場合は、売上金額や仕入金額などに消費税等の額を含めて計上します。消費税等の納付税額は、租税公課として計上します。

どちらの方法を採っても、納付する消費税等の額は変わりません。