

# ASAHI NEWS

令和5年7月10日  
第160号

朝日税理士法人 城南支社  
TEL:03-3700-3331  
FAX:03-3700-8942  
<http://www.asahitax.jp>



## ■ ■ ■ 7月の主な予定 ■ ■ ■

### 税務・会計

- 7月10日：源泉所得税(納期特例分)の納期限
- 7月18日：所得税の予定納税の減額申請期限
- 7月31日：所得税の予定納税額の納期限(第1期分)

### 経営・経済

- 7月20日：23年上半期の貿易統計発表(財務省)
- 7月21日：全国消費者物価指数発表(総務省)
- 7月27日：ECB(欧州中央銀行)定例理事会(独フランクフルト)
- 7月27日：4～6月期の米GDP速報値発表(米:商務省)
- 7月27日：日銀金融政策決定会合(日銀、28日まで)
- 7月28日：植田和男日銀総裁会見(日銀)
- 7月31日：鉱工業生産・出荷・在庫指数速報発表(経産省)



## 「マンション評価 見直しへ」

国税庁は、6月30日に「マンションの評価」について新たに導入される相続税の算定ルールを発表しました。新ルールのカギを握るのは「階数」と「築年数」となり、2024年1月からの適用が見込まれています。「マンション節税」の抑制が狙いとなっており、現在、市場価格の4割程度であった評価額は、6割以上に引き上がり税負担は増加することになります。



### 現行の評価方法

相続、贈与で取得した財産の評価については、「財産の取得の時点における時価による」(相続税法第22条)とされています。ただし、不動産鑑定価格や売却価格は通常不明であることから、マンション一室の相続税評価額の算定は次の算式で計算されています。

区分所有建物の価額 ① + 敷地(敷地権)の価額 ②	
① 建物の固定資産税評価額 × 1.0	1棟の建物全体の評価額を専有面積の割合によって按分して各戸の評価額を算定
② 敷地全体の価額 × 共有持分(敷地権割合)	敷地の価額は、路線価方式、倍率方式により評価

評価額が市場価額と乖離してしまう

乖離の要因	問題点
マンション一室の評価方法の相違 建物の効用の反映の相違	マンションの総階数、部屋の所在階、また築年数の考慮が不足している
敷地利用権の評価の相違 立地条件の反映の相違	高層となるにつれ、土地の持分が小さくなり、マンションの価額に占める「敷地の評価額」のウエイトが低くなり、路線価の水準である立地条件が反映されない

### 相続税評価の見直し

相続税評価額が市場価額と乖離する要因である、築年数、総階数、所在階、敷地持分狭小度、の4指数により理論的市場価額を算出し、評価額が市場価額の6割程度になるように補正することとされました。これは、戸建て物件とのバランスを考慮したものとなります。

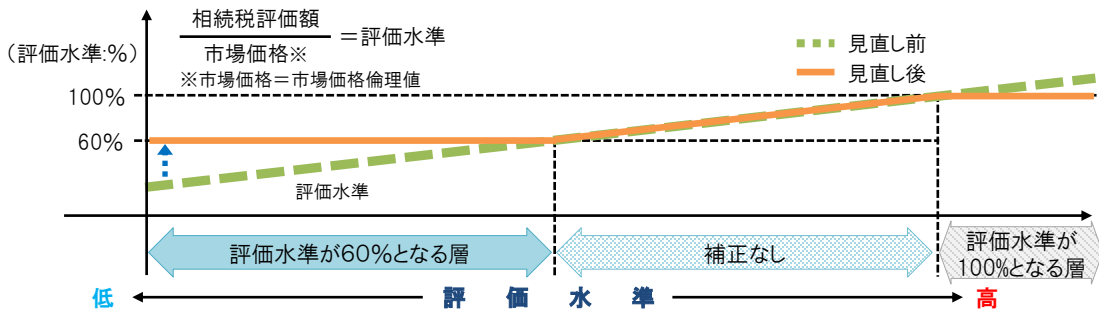
マンション一室の評価額の評価算式

現行の相続税評価額 × そのマンション一室の評価乖離率 × 0.6 (最低評価水準)

- 評価乖離率は、4指数により計算されます。
- 評価乖離率が、0.6分の1(乖離率1.67以下)の場合は、従来の評価額とされます。
- 評価乖離率が、1.0未満の場合は、最低評価水準は乗じないこととなります。
- 評価方法は、固定資産税の評価見直し時期に併せて見直されます。

この見直しによって、階数、築年数等が評価額に影響することになります。築浅、高層の都心物件については、評価乖離率が高くなり、評価額、税負担が増加する傾向となります。

また、基礎控除額(3千万円+法定相続人数×600万円)の範囲内に収まらないケースが増加するとみられます。ただし、低層や、地方立地など市場価額が高くない物件については、従来と変わらないケースもあります。



#### 【概要】

- ① 一戸建ての物件とのバランスも考慮して、相続税評価額が市場価格理論値の60%未満となっているもの(乖離率1.67倍を超えるもの)について、市場価格理論値の60%(乖離率1.67倍)になるよう評価額を補正する。
- ② 評価水準60%~100%は補正しない(現行の相続税評価額 × 1.0)
- ③ 評価水準100%超のものは100%となるよう評価額を減額する。

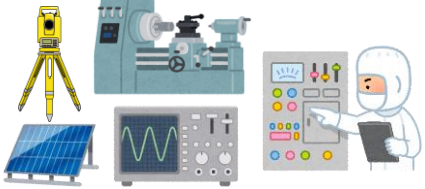
国税庁第3回有識者会議資料より抜粋【乖離率 = 市場価格 ÷ 評価額】

# 令和5年度税制改正～中小企業経営強化税制～

令和5年度改正で**適用期限が2年間延長**された中小企業経営強化税制についてご紹介します。

この制度は、一定の法律による認定をうけた経営力向上計画等に基づき**新品の機械装置等**を取得・事業供用した場合に、**即時償却か税額控除を選択**できる制度です。

## 概要

対象事業者	下記対象資産を指定事業の用に供する <b>青色申告書を提出する中小企業者等</b>
適用要件	<ul style="list-style-type: none"> <li>対象資産の取得前に、次の順序で手続きを行うこと             <ol style="list-style-type: none"> <li>対象資産が、類型ごとに定められた要件に該当し、確認者の確認を受けること</li> <li>確認者より、証明書・確認書等を入手すること</li> <li>担当省庁に、計画申請書等を提出し、計画認可の決定等を受けること</li> </ol> </li> <li>生産等設備を構成するもの(※1)</li> <li>国内への投資であり、中古資産・貸付資産でないこと等</li> </ul> <small>(※1) 事務用器具備品・本店・寄宿舎等に係る建物付属設備、福利厚生施設に係るものは、非該当</small>
対象資産 (新品)	<ul style="list-style-type: none"> <li>機械装置(1台160万円以上)</li> <li>工具(30万円以上)(※2)</li> <li>器具備品(30万円以上)</li> <li>建物付属設備(60万円以上)</li> <li>ソフトウェア(70万円以上)(※3)</li> </ul> <small>(※2) A類型の場合、測定工具又は検査工具に限る (※3) A類型の場合、設備の稼働状況等に係る情報収集機能及び分析・指示機能を有するものに限る</small> 
除外された対象資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>コインランドリー業又は暗号資産マイニング業(主要な事業であるものを除く)の用に供する資産でその管理のおおむね全部を他の者に委託するもの</li> </ul>
適用時期	事業供用が平成29年年4月1日～令和7年3月31日の間
税制措置	即時償却(取得価格の100%償却) または、 取得価額×10%(※4)と法人税額(※5)×20%のいずれか小さい額の税額控除 <small>(※4) 資本金3,000万円超1億円以下の法人は7% (※5) 個人事業主の場合は所得税</small>

即時償却は、購入資産の取得費の全額を、購入した事業年度の税金計算上の費用とするため、以後の減価償却は行われません(課税の繰延)。

税額控除は、法人税額等が直接減額され、減価償却も通常通り行われます。そのため、長期的には税額控除の方が有利となります。

## 類型ごとの要件

類型	生産性向上設備 (A類型)	収益力強化設備 (B類型)	デジタル化設備 (C類型)	経営資源集約化設備 (D類型)
要件	生産性が旧モデル比平均1%以上向上する設備	投資収益率が年平均5%以上の投資計画に係る設備	可視化、遠隔操作、自動制御化のいずれかに該当する設備	修正ROAまたは有形固定資産回転率が一定割合以上の投資計画に係る設備
確認者	工業会等	経済産業局(※6)	経済産業局(※7)	経済産業局(※6)
決定者	主務大臣	所轄経済産業局		

(※6) 公認会計士又は税理士が経済産業省との協議・指導等の上、事前確認書を発行

(※7) 認定経営革新等支援機関が経済産業省との協議・指導等の上、事前確認書を発行

図表については中小企業庁「中小企業等経営強化法に基づく支援措置活用の手引き(令和5年4月1日版)」を加筆・修正