

資産税NEWS

THE PROPERTY NEWS
FROM KYOTO CERTIFIED TAX ACCOUNTANT COMPANY

平成29年10月1日

10

No. 139

今月の Q&A

収益不動産を所有しています。
認知症に備えた対策はありますか？

ワンルームマンションを民泊として活用しようと思います。
固定資産税はどのような扱いになりますか？



今月のお知らせ

個別相談会同時開催

今から出来る 相続税対策セミナー

**参加費
無料**

日時

平成29年10月27日(金)
14:00~15:30 ※受付開始13:30~
※完全予約制です。

定員

先着 20名

※お申込は先着順とさせていただきます。ご了承下さいませ。
※受付次第、後日「受講票」をご郵送させていただきます。

会場

ヤサカ四条烏丸ビル 10階 第1会議室
(京都市下京区四条通室町東入函谷鉦町79)



・地下鉄烏丸線 四条駅下車(2番出口)より徒歩2分
・阪急京都線 烏丸駅下車(24番出口)より徒歩2分
・バス 四条烏丸バス停前(北側)
※ 駐車場はございませんので、お車でお越しの場合は
近隣の有料駐車場をご利用ください。

第1部 14:00~14:45

「効果的な生前贈与」

講師: 江後 慎太郎
(京都税理士法人 財産管理部部長 税理士)

第2部 14:45~15:30

「不動産活用による 相続税対策」

講師: 牧本 亮介
(京都税理士法人 財産管理部課長)

個別相談会 15:30~

※希望者のみ個別相談を承ります(無料)

<上記セミナーに関するお問合せ先>

京都税理士法人 京都本社
<TEL> 075-693-6363 (担当: 杉本)
お電話受付時間: 10:00-17:00 (土日祝除く)

上記セミナーのお申込は下記にご記入の上、FAXもしくはお電話にてお申込み下さい。

▼ FAX 075-693-6565 ▼

ふりがな 氏名		
住所	〒()	
TEL		FAX

※個人情報保護法に基づき、お客様のデータはセミナー受講者名簿として使用する他、京都税理士法人からの各種ご案内、情報提供のためにのみ使用致します。

◆◆◆◆◆ お問い合わせ ◆◆◆◆◆

Q

収益不動産を所有しています。
認知症に備えた対策はありますか？

A

判断能力が低下する前に家族信託を使う方法があります。



相続・事業承継対策に信託を活用する方法があります。

資産を持つ方（委託者）が、信頼できる人（受託者）に財産を一定の目的に従って管理、運用、処分することを依頼することができます。

信託銀行や信託会社などの専門家に託して業務として信託行為を依頼することを「商事信託」、それ以外を「民事信託」といいます。さらに民事信託の中でも、特に家族に託す信託を「家族信託」と呼びます。

例えば、収益不動産を所有している自分自身が判断能力の低下した時には、不動産の管理や運用が出来なくなります。元気なうちに信託契約を結ぶことで、信頼できる家族に不動産の管理や運用を委託することができます。

信託ではなく成年後見制度を利用することが考えられますが、成年後見制度では本人の判断能力が低下する前には財産の管理は出来ません。また、成年後見人は財産を適切に維持し管理する義務があるとされていますので、相続対策や節税対策は出来ないこととなります。

信託では自分の生存中から、死亡時、そして死亡後まで自分の財産の管理・承継について決めておくことができますので、かなり自由に柔軟な設定ができます。

収益不動産（信託財産）から得られる収益を受ける者を受益者と言いますが、受託者を誰にするかで税務上課税される場合があります。

委託者と受益者が同一人物であれば税務上問題ありませんが、別人物である場合には贈与税等が課税されますので注意が必要です。



税理士 江後慎太郎

Q

ワンルームマンションを民泊として活用しようと思います。
固定資産税はどのような扱いになりますか？

A

住宅用地特例の対象ではなくなり、
固定資産税の負担が増えるリスクがあります。



貸家を1日の期間でも貸す短期の定期借家にした住宅家屋の敷地について、民泊の紹介サイトにこの住宅が登録されていたことなどから、税務当局が実質的に旅館、ホテルと同じようなものだとして「住宅用地」の認定を取り消し5年分にさかのぼって課税されたケースが出てきました。

問題になったのは、固定資産税の課税標準を低く抑える住宅用地の課税標準の特例です。

これは1月1日の固定資産税の賦課期日において、住宅の敷地になっている土地に適用があるもので、住宅用地としてたとえば200㎡までの土地については評価額を6分の1にして課税標準とするというものです。

審査した京都市は、住宅用地特例の認定に当たり、当該土地上の家屋が地方税法に定める「専ら人の居住の用に供する家屋」とであると認定する判断基準として、京都市固定資産税等住宅用地認定基準の規定を設け、「住宅とは、特定の者が毎月1日以上の居住の用に供する家屋（以下、「継続的な居住」という。）」としていることを確認しました。

また、認定基準の解説が定められ、「特定の者が継続的な居住の用に供する家屋とは、旅館、ホテル又はウィークリーマンションのように、数日間から数週間で居住する人が変わり、居住者が特定されないものは除くこと」としていることを確認しました。

つまり例え賃貸借契約を交わしていたとしてもその利用実態により判断され、それが上記のような宿泊業に該当するものであれば住宅用地の特例は適用されない事となりました。

民泊を始める場合には収支の事に頭がいっぱいで固定資産税の事まで考えが及ばないかもしれませんが、このような落とし穴にはまらないよう慎重に検討しましょう。



課長 牧本