

Q1 診療所を開業しましたが、医業の事業所得の必要経費に入れられないものにはどのようなものがありますか。また、住居も併用になっているのですが、電気代、水道料等の金額はどのようにして事業の必要経費にすればよいのでしょうか。

A

ポイント

- (1) 個人が消費のために支出される家事上の経費は必要経費とはなりません。また、経費の性格・政策的見地等から必要経費とならないものが規定されています。
- (2) 診療所に住居が併用になっている場合の電気代や水道料のような家事関連費については、合理的な基準で明確に区分すれば、事業用の部分が必要経費になります。

1. 必要経費とならない家事費、家事関連費などについて

法人の活動がすべて利益（所得）の獲得を目的として行われるのに対し、個人事業者の場合、収益活動を営むと同時に消費活動も営んでいます。

したがって、個人が支出する経費もそれが収益活動のためのものであれば医業による事業所得計算上の必要経費となりますが、消費活動のために支出される家事上の経費は、所得の処分として支出されたものであって、所得を得るためのものではないので必要経費とはなりません（例えば、家族で外食した費用は家事費として、必要経費から除外しなければなりません）。

また、所得税では、消費活動に支出される家事上の経費のほか次のような経費についても、その経費の性格や政策的見地、課税技術上の理由などから、必要経費とならないものとして規定しています。

(1) 家事費 及び 家事関連費	家事関連費とは、家事上の経費と事業上の経費が混在しているものをいいます。ただし、そのうち事業上の部分は一定の条件のもとで必要経費となります。
(2) 所得税及び 住民税	これらは通常「人税」と呼ばれ、所得が帰属する人を対象として課税されるものであるとの考え方から、所得計算上必要経費とはされていません。また、これらの加算税（加算金）や延滞税（延滞金）などの附帯税も原則として必要経費になりません。
(3) 罰金・料料・ 過料・損害賠 償金等で一定 のもの	これらは、たとえ事業に関連するものであっても、その性格上、必要経費とはなりません。なお、必要経費とならない損害賠償金は、上記(1)の家事費に該当するもののほか、事業遂行上故意又は重大な過失によって他人の権利を侵害したことにより支払うものとされています。

(注) 1. 確定申告税額の延納に係る利子税は、必要経費算入となります。

2. 同一生計の親族に支払う給与（青色事業専従者給与を除く）、賃借料、支払利息等は必要経費にはなりません。

2. 家事関連費の整理

(1) 家事関連費のうち必要経費になる金額

家事関連費については、次の①、②は医業による事業所得計算上の必要経費となります。

- ① 家事関連費の主たる部分が事業所得を生ずべき業務の遂行上必要であり、かつ、その必要である部分を明らかに区分することができる場合における当該部分に相当する経費。
 ② 青色申告者に係る家事関連費のうち、取引の記録等に基づいて、事業所得を生ずべき業務の遂行上直接必要であったことが明らかに区分される部分の金額に相当する経費。

(注) 1. ①の「主たる部分」又は②の「業務の遂行上直接必要であったことが明らかにされる部分」は、事業の内容や経費の内容、家族や使用人の構成、診療所併用の家屋その他の資産の利用状況等を総合勘案して判定することになります。

2. 「主たる部分が事業所得を生ずべき業務の遂行上必要」であるかどうかは、その支出する金額のうち当該業務の遂行上必要な部分が50%を超えるかどうかにより判定します。ただし、50%以下であっても、その必要である部分を明らかに区分することができる場合には、必要経費に算入できることになっています。

(2) 家事関連費の区分の仕方

家事関連費については、事業の遂行上直接必要であったことが明らかにされる部分でその部分の金額が明瞭に区分されていれば必要経費に算入することができるわけですから、決算のときに、使用時間や面積割合などその科目に応じた合理的な基準で明確に区分すれば、事業用の部分が必要経費になります。

家事関連費の主なものと、その区分の仕方は、次のとおりです。

区分対象費目	区分の仕方（按分基準）
① 水道光熱費	電気代、水道代、ガス代などは、使用ワット数、使用時間、電灯数、蛇口数、コック数等により按分
② 減価償却費	建物・自動車などは、使用面積、使用割合、走行距離により按分
③ 損害保険料	火災保険料、自動車保険料などは、使用面積、使用割合により按分
④ 消耗品費	ガソリン代などは、使用割合により按分
⑤ 租税公課	固定資産税、都市計画税などは、使用面積、使用割合により按分

事業の使用量

$$\boxed{\text{区分計算}} \quad \text{家事・事業混合経費額} \times \frac{\text{事業の使用量}}{\text{全体の使用量}} = \text{必要経費}$$

例えば、電気代については、消費電力数、ワット数などのようにその使用割合でこれらの家事関連費を医院で使った部分と住居で使った部分とに区分計算し、そのうち医院で使った部分に対する経費を必要経費に算入することになります。

計算例 一括で支払った電気代が5万円で、全部の電力数1千kW、医院で使用した電力数6百kWである場合の必要経費算入額の計算をしてみましょう。

$$\text{必要経費に算入される電気代} \quad 50,000 \text{円} \times \frac{600 \text{ kW}}{1,000 \text{ kW}} = 30,000 \text{円}$$

Q2 今年、一戸建ての住宅を購入する予定ですが、マイホームを所有するとどのような税金がかかりますか。

A

ポイント

- (1) 住宅の購入には、登録免許税、印紙税、不動産取得税がかかり、所有していると固定資産税、都市計画税が毎年かかります。建物の取得には消費税がかかります。
- (2) マイホームの取得・保有に関しては、住宅政策に資する見地から登録免許税、不動産取得税、固定資産税、都市計画税について軽減措置が講じられています。
- (3) 例えば4千万円程度の一戸建ての住宅を購入しますと、固定資産税評価額にもよりますが、消費税等を除いてかかる税金は60万円弱となるでしょう。

1. マイホームの購入に伴ってかかる税金

(1) 登録免許税

土地、建物の所有権の取得に関する登記や抵当権の設定登記には登録免許税がかかります。

不動産の価額（固定資産税評価額ですが、新築建物については「種類・構造別新築建物㎡単価表」で評価される価額。）に対して、本則税率は、売買による所有権の移転登記20/1,000、所有権の保存登記4/1,000ですが、「土地に関する売買による所有権の移転登記」については10/1,000に軽減されています。

住宅家屋の登録免許税の軽減・・・平成19年3月31日までにされる住宅用家屋の登記で、下記の要件に当てはまるものについては、所有権の移転登記（売買）は3/1,000、所有権の保存登記は1.5/1,000にそれぞれ軽減されます。

新築住宅の場合の要件	①床面積50㎡以上。 ②新築又は建築後使用されたことのない住宅用家屋を取得し、自己の居住の用に供した場合の保存登記又は移転登記。 ③新築又は取得後1年以内の登記。 ④登記申請書に市町村長等の証明書の添付。
------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------

抵当権設定登記の登録免許税の軽減・・・平成19年3月31日までに住宅用家屋の新築又は取得し、住宅取得資金の貸付に係る債権を確保するための抵当権の設定登記で、新築又は取得後1年以内に受ける抵当権の設定登記の税率は債権金額の1/1,000に軽減されています。

(2) 印紙税

土地建物売買契約書や建築請負契約書、金銭消費貸借契約書等には印紙が必要です。不動産の譲渡に関する契約書や建設工事請負に関する契約書のうち契約金額が1千万円を超えるものの印紙税の税率は、平成19年3月31日まで次のように軽減措置が講じられています。

契約書記載金額	軽減税率 (本則税率)
1,000万円を超え5,000万円以下のもの	15,000円 (20,000円)
5,000万円を超え1億円以下のもの	45,000円 (60,000円)

(3) 不動産取得税

不動産取得税は、土地や家屋を取得した場合に都道府県によって課される税金です。

不動産取得税の課税標準は、固定資産税評価額によりますが、「宅地評価土地」については、その取得が平成21年3月31日までに行われた場合に限り課税標準を価額の2分の1の額とする特例措置があります。

住宅及び土地については、標準税率を3%（本則税率4%）としている特例措置があります。

住宅を取得したときの課税標準の特例措置・・・住宅については、床面積が50㎡以上240㎡以下の条件に該当すれば課税標準額は、固定資産税評価額－控除額1,200万円となります。

住宅用土地の取得に対する税額の減額措置・・・土地を取得した人が3年以内にその土地に住宅を新築した場合などの条件に該当すると、次の①、②のいずれか高い方の額の減額が受けられます。

① 150万円×税率 (45,000円)	② 1㎡当たりの土地の課税標準となるべき価格の2分の1の額×住宅の床面積×2（限度200㎡）×税率
-------------------------	---------------------------------------------------

不動産取得税の納税時期は、土地については所有権移転しておよそ3ヵ月後、新築建物については評価があるため、翌年6月頃になります。

(4) 消費税等

土地には消費税等はかかりませんが、住宅には5%（消費税4%、地方消費税1%）課税されます。建売住宅の購入の場合、不動産業者が売買価額の総額を宅地と住宅部分に区分して、住宅部分に5%の消費税等を請求してくることになります。

2. マイホームを所有しているとかかる税金

マイホームを所有していると固定資産税と都市計画税が課税されます。固定資産税の納税義務者は、1月1日現在、市町村の固定資産課税台帳に所有者として登録されている者です。

(1) 固定資産税

固定資産税の課税標準は、土地家屋については3年ごとに1月1日現在の価格を評価・決定し、課税台帳に登録されます。この固定資産税評価額は原則として3年間据え置かれ課税標準となります。固定資産税の標準税率は、1.4%となっています。

新築住宅の固定資産税の減額措置・・・新築住宅で床面積50㎡以上280㎡以下の条件に当てはまるものについては、120㎡までの部分に相当する税額の2分の1が、2階建ての新築住宅は3年度分、3階建て以上の中高層耐火新築住宅では5年度分減額されます。

住宅用地に対する課税標準の特例措置・・・面積200㎡までの住宅用地の部分（小規模住宅用地といいます）については評価額の6分の1、越える部分（家屋の延床面積の10倍まで）は3分の1を課税対象としています。

(2) 都市計画税

都市計画税は、都市計画法による市街化区域内の土地、建物の所有者に対し、固定資産税評価額を課税標準として0.3%課税されます。

住宅用地に対する課税標準の特例措置・・・固定資産税の住宅用地に対する課税標準の特例の適用を受ける小規模住宅用地については、課税標準となるべき価格の3分の1、一般住宅用地については3分の2とされます。

なお、土地に対する固定資産税及び都市計画税については、固定資産税評価額が地価を反映して上下するため、評価額をそのまま課税標準とすることによる負担水準の急激な変化を緩和するため、税負担の調整措置がとられています。

固定資産税及び都市計画税は、1月1日に所在する固定資産に対して、その年分の税金が課税され、納税は、4月、7月、12月及び翌年2月に普通徴収の方法により徴収されます。