

**Q1** 診療所を開業し医療法人成りして2期目に入り、経営の見通しもたちましたので、借家住まいから自宅を建てて住みたいと考えています。その際、医療法人で社宅を建てて理事長が借りる方がメリットがあると聞きましたが、どのようなメリットがありますか。そうした場合の家賃の決め方について税務上の定めはありますか。

**A**

ポイント

- (1) 医療法人の社宅としますと、減価償却費、借入金利、維持管理費等が法人の経費となり、理事長個人も有利な家賃で借りられることから所得税が少なくなるといえます。
- (2) 役員社宅の家賃については、税務上、床面積により小規模な住宅とそれ以外の住宅に分けて基準額を定めており、それを下回らなければ経済的利益の問題はありません。
- (3) 小規模な住宅とそれ以外の住宅では「通常の賃貸料の額」に大きな差があります。

## 1. 法人の社宅とするメリットと役員社宅に関する税務上の取扱い

### (1) 医療法人が建てて役員社宅として理事長が借りるメリット

医療法人が理事長用の社宅を建て、理事長が借りて家賃を支払う場合の、個人で自宅を所有する場合と比較してのメリットとしては次のようなものがあげられます。

- ① 減価償却費、借入金利が法人の経費になる。
- ② 公租公課、維持管理費や修繕費も法人の経費になる。
- ③ 相場より安く借りられることで個人の所得税が少なくなる効果がある。

このように、法人は節税になることが多く、理事長個人も所得税軽減効果がありますが、反面、個人が取得して居住した場合に認められる住宅ローン減税等は受けられません。

### (2) 役員社宅の家賃についての税務上の取扱い

税務上、小規模な住宅とそれ以外の住宅、及び豪華社宅に分けて「通常の賃貸料の額」の取扱いを定めています。したがって、役員から下記①、②による通常の賃貸料を徴収すれば課税される経済的利益はないものとして取り扱われますが、その基準額より低い家賃を受け取っている場合には、家賃との差額が給与として課税されます。

なお、敷地の固定資産税の課税標準額は、住宅用地に対する課税標準の特例措置で軽減されると、それを基に計算することになり、また、地域によっては課税標準が毎年修正されることもありますので、「通常の賃貸料の額」は、その年度毎で算定しなければなりません。

#### ① 小規模住宅（木造132㎡以下、木造以外99㎡以下）

その年度の家屋 の固定資産税の 課税標準額	$\times 0.2\% + 12円 \times$	その家屋の 総床面積 (㎡)	$+ の固定資産税 \times 0.22\% =$	その年度の敷地 の固定資産税 の課税標準額	通常 の賃 貸料
		3.3㎡			

以上の計算では、小規模住宅の場合、社宅料は住居の場所にもよりますが月額数万円程度となることが多く、税務上大きなメリットとなります。

## ② 上記①以外の住宅

その年度の家屋 の固定資産税の×12% 課税標準額	木造家屋以外 の家屋につい ては10%	その年度の敷地 +の固定資産税の×6% 課税標準額	} ×1/12 =	通常 の賃 貸料

ここでは固定資産税課税標準額に対し家屋12%、土地6%（年率）とかなりの負担となりますが、固定資産課税標準額は地域により時価と大幅に異なる場合もありますので、確認が必要です。

社宅の敷地が借地である場合には、家屋につき計算した家賃相当額〔その年度の家屋の固定資産税の課税標準額×12%（木造家屋以外10%）×1/12〕に、敷地の借上料の50%相当額とその敷地につき計算した地代相当額〔その年度の敷地の固定資産税の課税標準額×6%×1/12〕とのいずれか多い方の金額を加算した金額となります。

## ③ 豪華役員社宅

豪華役員社宅とは、床面積が240平方メートルを超えるもののうち豪華仕様の社宅、又は床面積が240平方メートル以下であってもプール等のような設備や役員個人の趣味嗜好が著しく反映した設備等を有するような社宅をいいます。

豪華社宅の家賃については、①、②のような明確な算定基準はなく、時価（実勢価額）すなわち、第三者に賃貸したとする場合に授受するであろう世間相場並の賃貸料をもって通常の賃貸料の額とする必要があります。

## 2. 税務上の「通常の賃貸料の額」の計算事例

医療法人は理事長用社宅の建設を計画中です。家賃の設定に当たって、ケース1とケース2について税務上の「通常の賃貸料の額」を計算してみましょう。

（敷地の課税標準額は、住宅用地に対する課税標準の特例措置により200㎡までは評価額11,100万円の6分の1、超える部分は3分の1に減額しています）。

		ケース1 [木造家屋132㎡]	ケース2 [金属造家屋165㎡]
固定資産税	家屋	1,540万円	2,100万円
課税標準額	敷地	230万円	

### ケース1

通常の賃貸料の額  $1,540 \text{万円} \times 0.2\% + 12 \text{円}$   
 $\times 132 \text{㎡} / 3.3 \text{㎡} + 230 \text{万円} \times 0.22\%$   
 $= 30,800 \text{円} + 480 \text{円} + 5,060 \text{円}$   
 $= 36,340 \text{円}$ （月額家賃）  
 年間の家賃は、436,080円となります。

### ケース2

通常の賃貸料の額  $\{2,100 \text{万円} \times 10\%$   
 $+ 230 \text{万円} \times 6\%\} \times 1/12$   
 $= (2,100,000 \text{円} + 138,000 \text{円}) \times 1/12$   
 $= 186,500 \text{円}$ （月額家賃）  
 年間の家賃は、2,238,000円となります。

**Q2** 昨年(2017)の12月14日、政府与党の平成19年度税制改正大綱が発表されましたが、主なポイントを教えてください。

**A**

**ポイント**

- (1) 最大の目玉は減価償却制度の見直しで、残存価額と償却可能限度額が廃止され100%償却が可能となります。液晶・半導体の法定耐用年数が5年に短縮されました。
- (2) 特定同族会社の留保金課税制度並びに特殊支配同族会社の役員給与の損金不算入制度については適用対象を大幅に狭め、(1)とともに企業の税負担を軽減しています。
- (3) 医療用機器等の特別償却制度は、内容を見直しの上、適用期限が2年延長されます。
- (4) 焦点の上場株式の優遇税制については、適用期限が1年延長となりました。

**1. 経済活性化・国際競争力の強化**

**1. 減価償却制度の抜本的な見直し** —国際水準並みに全額損金計上できるようになりました—

- (1) **残存価額の廃止**—平成19年4月1日以後に取得する減価償却資産から、残存価額を廃止する。この場合の定率法の償却率は、定額法の償却率(1/耐用年数)を2.5倍した数とする。
- (2) **償却可能限度額の廃止**—①平成19年4月1日以後に取得する減価償却資産については、耐用年数経過時点で1円(備忘価額)まで償却できることとする。③平成19年3月31日以前に取得した減価償却資産については、償却可能限度額(取得価額の95%)まで償却した事業年度等の翌事業年度以後5年間で均等償却ができることとする。
- (3) **法定耐用年数の見直し**—フラットパネルディスプレイ製造設備、フラットパネル用フィルム材料製造設備、半導体用フォトレジスト製造設備の法定耐用年数を5年に短縮する。

なお、平成20年度税制改正に向け、法定耐用年数や資産区分の見直し等について検討する。

- 2. 特定同族会社の留保金課税制度の縮小**—適用対象から資本金の額又は出資金の額が1億円以下である会社を除外する。
- 3. 特殊支配同族会社の役員給与の損金不算入制度の見直し**—適用除外基準である基準所得金額を1,600万円(現行800万円)に引き上げる。

この改正は、平成19年4月1日以後に開始する事業年度の法人税について適用する。

**4. エンジェル税制(特定中小会社が発行した株式に係る課税の特例)の2年延長と対象拡大**

特定中小会社の要件を緩和するとともに、特定中小会社が発行した株式に係る譲渡所得等の2分の1課税の特例の適用期限を2年延長する。

- 5. 取引相場のない株式等に係る相続時精算課税制度の特例の創設**—相続時精算課税制度について、推定相続人の一人が、平成19年1月1日から平成20年12月31日までの間に取引相場のない株式等の贈与を受ける場合には、一定の要件を満たすときに限り、60歳以上の親からの贈与についても同制度を適用することとし、2,500万円の非課税枠を500万円上乘せし3,000万円とする等の措置を講ずる。

**2. 住宅関連減税、証券優遇税制**

**1. 住宅ローン減税の延長・拡充** —減税の期間が10年と15年の選択制になるもの—

住宅を取得して平成19年又は20年に居住の用に供した場合、住宅借入金等を有する場合

の所得税額の特別控除に下記のように控除額の特例を創設、特別控除との選択適用とする。

居住年	控除期間	住宅借入金等の年末残高	適用年・控除率
平成 19 年	15 年間	2,500 万円以下の部分	1～10 年目 0.6%
平成 20 年	同上	2,000 万円以下の部分	11～15 年目 0.4%

## 2. 住宅のバリアフリー改修促進税制の創設

—50 歳以上の者等が 30 万円超の改修工事をする場合

- (1) 住宅のバリアフリー改修工事等に係る住宅借入金等を有する場合の所得税額の特別控除の控除額の特例の創設——住宅の増改築等に係る住宅借入金等を有する場合の特別控除との選択適用。

居住の用に供する時期	控除期間	住宅借入金等の年末残高	所得税額の特別控除の控除額の特例の控除率
平成 19. 4. 1～20. 12. 31 まで	5 年間	1,000 万円以下の部分	イ 一定のバリアフリー改修工事の工事費用相当部分(200 万円を限度)・・・2% ロ イの「一定のバリアフリー改修工事費用」以外の工事費用・・・1%

- (2) 住宅の増改築等に係る住宅借入金等を有する場合の所得税額の特別控除について、一定のバリアフリー改修工事を適用対象に加える。

## 3. 住宅買い替え特例の延長

- (1) 特定の居住用財産の買換え及び交換の場合の長期譲渡所得の課税の特例について、買換資産である家屋の床面積要件の上限（現行 280 m<sup>2</sup>）を撤廃して、適用期限を 3 年延長する。
- (2) 居住用財産の買換え等の場合の譲渡損失の繰越控除等の適用期限を 3 年延長する。
- (3) 特定居住用財産の譲渡損失の繰越控除等の適用期限を 3 年延長する。

## 4. 証券優遇税制を 1 年延長

—配当 平成 21. 3. 31 まで、譲渡 平成 20. 12. 31 まで—

上場株式等の配当等に係る軽減税率（所得税 7%、住民税 3%）の特例及び上場株式等に係る譲渡所得等の軽減税率（所得税 7%、住民税 3%）の特例の適用期限を 1 年延長する。

## 3. その他の政策税制ほか

### 1. 医療用機器等の特別償却制度は、次の見直しを行って、適用期限を 2 年延長する（21. 3. 31 迄）。

(1) 医療保健業を営む青色申告法人が、平成 19 年 4 月 1 日から平成 21 年 3 月 31 日までの間に、療養病床等を介護老人保健施設等とするため増改築をした場合、その事業年度の増改築により取得等した介護老人保健施設等の基準取得価額の 15%相当額の特別償却ができる措置を加える。
(2) 救急医療用機器の特別償却率の上乗せ措置を廃止し特定医療用建物の割増償却を除外する。
(3) 建替え病院用等建物に係る措置について医療の提供体制整備に資するための基準を見直す。

### 2. 寄付金控除の控除対象限度額を総所得金額等の 40%（現行 30%）に引き上げ

### 3. リース取引の整備

- (1) 所有権移転外ファイナンス・リース取引は、売買取引とみなす。
- (2) 所有権移転外ファイナンス・リース取引の賃借人のリース資産の償却方法は、リース期間定額法（償却期間をリース期間とし、残存価額をゼロとする定額法をいう。）とする。

上記の改正は、平成 20 年 4 月 1 日以後に締結するリース取引について適用する。

前年の改正で決定済み	○ 定率減税の全廃（1月に所得税、6月に個人住民税）	○ 国から地方への税源移譲（1月から所得税を減らし、6月から個人住民税を増やす）
検討課題	○ 消費税率引上げは来秋以降早期に本格的に議論	