

Q1 平成18年分から消費税の確定申告をしなければならなくなった個人の診療所です。手続きは顧問税理士に任せていますが、簡易課税制度による消費税申告書作成のおおまかな流れを教えてください。

A ポイント

- (1) 基準期間の課税売上高が1千万円を超えると消費税の納税義務者となります。簡易課税制度を選択すると、控除対象仕入税額を課税売上げの消費税額にみなし仕入率を乗じて計算しますので、仕入や経費のデータ集計、課否判定が不要で手間がかかりません。
- (2) 診療所の場合、診療収入のウェイトの大きい社会保険診療報酬は非課税で、課税売上げとなるのは、自由診療収入や雑収入の一部、業務用医療機器の譲渡収入などです。

1. 消費税及び地方消費税申告のあらまし

(1) 消費税の確定申告が必要な人、課税売上げ、簡易課税の税額計算式

- ① 基準期間（平成16年）の課税売上高が1,000万円を超えますと、平成18年分の消費税及び地方消費税の確定申告が必要です。そして、簡易課税制度は、基準期間の課税売上高が5,000万円以下で「消費税簡易課税制度選択届出書」を提出している事業者に適用されます。
- ② ここで、課税売上げとは、国内取引で、事業者が事業として対価を得て行う、資産の譲渡、資産の貸付又は役務の提供をいいます。ただし、消費税の課税対象としてなじまないものや社会政策的な配慮の基づくものは課税売上げから除かれ（非課税取引といえます）、医療機関関係では、社会保険医療、高度先進医療、公費負担医療、自賠責、労災、介護保険、助産等が非課税取引とされていますので、非課税医療の範囲及び課税売上の事業区分が計算のポイントになります。
- ③ 簡易課税制度を適用した場合の消費税額の計算方法

課税売上げに 係る消費税額	－	課税売上げに 係る消費税額	×	みなし 仕入率	=	消費税の 納付税額
------------------	---	------------------	---	------------	---	--------------

※みなし仕入率——医療業は第5種事業で50%、業務用固定資産の譲渡は第4種事業で60%。

(2) 消費税・地方消費税確定申告書作成の主な流れ

申告納税の期限 4月2日（月）

- ①課税標準額を計算する 売上金額－課税売上げにならないもの＝課税売上高（税込み）
課税売上高（税込み）×100/105＝課税標準額
- ②消費税額を計算する 課税標準額×4%＝消費税額
- ③控除対象仕入税額を計算する 基礎となる消費税額×事業のみなし仕入率

基礎となる消費税額とは→消費税額＋貸倒回収に係る消費税額－返還等対価に係る税額
事業が2種類以上の場合、事業区分ごとの税額計算が原則ですが、1つの事業の課税売上高又は2つの事業の課税売上高の合計が、全体の75%以上を占める場合、特例もあります。

④差引税額、納付税額を計算する 消費税額+貸倒回収に係る税額-控除税額小計=差引税額

⑤地方消費税額を計算する 差引税額×25% で譲渡割額を計算し、納付譲渡割額を記載

2. 簡易課税制度による税額計算事例

平成18年分の基準期間である平成16年度の課税売上が1,070万円となったため、課税事業者として簡易課税方式で確定申告をする場合の計算をしてみましょう。

- 社会保険診療収入（非課税）3,800万円 ●自由診療収入（課税）1,165.5万円
- 医業外収入（課税）94.5万円 ●自由診療分の貸倒れ 31.5万円

計算手順

1. 課税標準額 (11,655,000円+945,000円) × 100/105 = 12,000,000円 (千円未満切捨て)
2. 課税標準額に対する消費税額 12,000,000円 × 4% = 480,000円
3. 控除対象仕入税額 480,000円 × 50% = 240,000円
4. 貸倒れに係る消費税額 315,000円 × 4/105 = 12,000円
5. 差引税額、納付税額 480,000円 - (240,000円 + 12,000円) = 228,000円 (百円未満切捨て)
6. 地方消費税の納税額、納付譲渡割額 228,000円 × 25% = 57,000円 (百円未満切捨て)
7. 消費税及び地方消費税の合計額 228,000円 + 57,000円 = 285,000円

簡易課税用 消費税及び地方消費税の確定申告書 (抜粋)

自 平成18年 1月 1日 課税期間分の消費税及び地方
 至 平成18年 12月 31日 消費税の(確定)申告書

この申告書による消費税の税額の計算		
課税標準額		12,000,000
消費税額		480,000
貸倒回収に係る消費税額		
控除税額	控除対象仕入税額	240,000
	返還等対価に係る税額	
	貸倒れに係る税額	12,000
	控除税額小計	252,000
差引税額		228,000
納付税額		228,000
この課税期間の課税売上高		12,000,000
基準期間の課税売上高		10,700,000
この申告書による地方消費税の税額の計算		
地方消費税の課税標準となる消費税額	控除不足還付税額	
	差引税額	228,000
譲渡割額	還付額	
	納税額	57,000
納付譲渡割額		57,000
消費税及び地方消費税の合計税額		285,000

Q2 今年1月、地方に転勤になったため、1戸建のマイホームを人に貸すことにしましたが、月々の家賃収入には税金がかかることになるのでしょうか。

A ポイント

- (1) 貸家からの家賃は、不動産所得の収入となり、年間の不動産所得の金額を計算して20万円を超えますと申告して納税ということになりますが、必要経費となる減価償却費や借入金利息の金額が比較的大きいため不動産所得が20万円以下となる場合が多く、その場合は申告不要です。
- (2) マイホームとして使用していた期間については、一定の方法で減価償却がされたものとして未償却残高を計算し、業務に転用後の建物の減価償却は、非業務用の期間にかかわらず、その建物の法定耐用年数によって定額法で計算します。

1. 貸家による不動産所得の計算と減価償却の仕方

(1) 不動産所得の金額の計算

貸家からの家賃収入は、不動産所得の収入金額となり、不動産所得の金額は下記算式により計算されます。サラリーマンの場合、給与所得以外の所得が20万円を超えると確定申告をしなければなりません。減価償却費がかなりの額になりますので不動産所得の金額が20万円以下になる場合が多いようです。なお、不動産所得が赤字になる場合には、給与所得と損益通算して総所得額を計算し、その所得に対する税額を計算して還付を受けることもできます。

ただし、損益通算上、不動産所得の赤字のうち土地に係る借入金利息の部分の赤字はなかったものとみなされ、給与所得から差し引くことはできません。

$$\text{不動産所得の金額} = \text{総収入金額} - \text{必要経費}$$

ここで、必要経費とは、貸している土地建物に係る減価償却費、借入金利息、固定資産税・都市計画税、損害保険料、修繕費等で、業務用の期間に対応する部分となります。

(2) 非業務用の減価償却資産を業務用に転用した場合の税務上の取扱い

- ① これまで非業務用であった減価償却資産を業務用に転用した場合、業務の用に供した後のその資産の償却費の額は、その業務の用に供した日にその資産の譲渡があったとみなして譲渡所得の金額の計算上控除する取得費の規定を適用した場合に取得費とされる金額をその資産の償却後の価額として計算するものとされています。
- ② 非業務用の建物を業務用に転用した場合、その建物の耐用年数の1.5倍の年数の定額法の償却率で非業務用期間の償却費を計算し、事業開始時の未償却残高を求めます。
- ③ なお、取得価額と未償却残高との差額は、その建物の償却費としてその人の各年分の所得の金額計算上必要経費に算入された金額とみなされます。

非業務用期間	(取得費 × 10%)	(耐用年数の1.5倍の年数)
の償却費	= (取得価額 - 残存価額) × 定額法の償却率 × 経過年数	
事業開始時の未償却残高	= 取得価額 - 非業務用期間の償却費	

- (注) 1. 耐用年数に1.5を乗じて計算した年数に1年未満の端数がある場合は切り捨てます。
- 2. 経過年数(取得した日から事業に使用した日までの期間)に1年未満の端数があるとき

は、6ヵ月以上は1年とし6ヵ月未満の端数は切り捨てます。

2. 貸家収入にかかる不動産所得の計算事例

地方に転勤になったため、下記のマイホームを1月から家賃月額10万円で貸しましたが、この家賃収入に関して納税の必要が出てくるのでしょうか。必要経費の見込みが次の金額の場合、不動産所得の金額の計算の仕方とあわせて教えてください。

家屋の新築（木造）平成8年10月31日、新築費用20百万円
貸家としての耐用年数22年、定額法償却率0.046（非業務用の耐用年数33年、定額法償却率0.031） 借入金利息 24万円、
土地建物の固定資産税・都市計画税 10万円、 損害保険料2万円

1. 減価償却費の計算

(1) 非業務用期間の償却費

$$\begin{aligned} & \text{(取得価額)} && \text{(残存価額)} && \text{(22年} \times 1.5 = 33 \text{年の償却率)} & \text{(経過年数)} \\ & (20,000,000 \text{円} - 20,000,000 \text{円} \times 10\%) \times 0.031 \times 10 \\ & = 5,580,000 \text{円} \end{aligned}$$

(注) 経過年数 10年2ヵ月 (切捨て) \Rightarrow 10年

(2) 事業開始時の未償却残高

$$20,000,000 \text{円} - 5,580,000 \text{円} = 14,420,000 \text{円}$$

(3) 開業年度の減価償却費の計算

$$\begin{aligned} & \text{(取得価額)} && \text{(残存価額)} && \text{(22年の償却率)} & \text{(12ヵ月)} \\ & (20,000,000 \text{円} - 20,000,000 \text{円} \times 10\%) \times 0.046 \times 12 / 12 \\ & = 828,000 \text{円} \end{aligned}$$

2. 平成19年分不動産所得の計算 (見込み)

(1) 平成19年中の総収入金額

$$100,000 \text{円} \times 12 \text{ヵ月} = 1,200,000 \text{円}$$

(2) 必要経費

減価償却費	828,000円
借入金利息	240,000円
固定資産税・都市計画税	100,000円
損害保険料	20,000円
合計	1,188,000円

(3) 不動産所得の金額の計算

$$1,200,000 \text{円} - 1,188,000 \text{円} = 12,000 \text{円}$$

よって不動産所得に関する申告納税の必要はありません。給与所得の他の所得が20万円以下であれば確定申告の必要がありませんので、必要経費が1,188,000円の場合、家賃収入が1,388,000円以下であれば申告不要となるわけです。

また、計算の結果、不動産所得が赤字となった場合には、確定申告を行って給与所得と損益通算して総所得額を計算し、その所得に対する税額計算を行って、源泉徴収税額との差額の還付を受けることもできます。