

編集発行人 税理士 細見 秀樹

〒663-8113 西宮市甲子園口2丁目9番2号 米田ビル203 TEL: 0798-66-3400

お問い合わせメールアドレス: taxes@hosomi-office.com

資産税

★ 令和8年税制改正 貸付用不動産の評価の見直し

Q. 令和8年の税制改正では、貸付用不動産の評価方法が見直されるとか。どのようなになるのですか？

A. 令和8年度税制改正では、相続税や贈与税における貸付用不動産の評価方法が見直されます。これは、実際の市場価格よりも低い評価額を使うことで、相続税や贈与税を大幅に減らす取引が問題視されてきたことが背景にあります。

これまで、賃貸用の土地や建物は「路線価」などを基に評価されてきましたが、相続や贈与の直前に不動産を購入・建築することで、時価よりもかなり低い評価額になるケースがありました。

今回の改正は、こうした過度な節税を防ぐことを目的としています。

見直しの対象となるのは、主に相続や贈与の前5年以内に取得・新築した賃貸用不動産や不動産小口化商品など、投資商品として利用される賃貸不動産です。

改正後は、これらの不動産について、原則として「通常の取引価額（実勢価格）」を基に評価することになります。

具体的には、取得価額や売買実例などを参考にして評価額を算定します。

ただし、課税上の影響が大きくなりすぎないように、一定の場合には取得価額の8割を目安とする特例も設けられています。

この新しい評価方法は、令和9年1月1日以後に相続や贈与が発生した場合から適用されます。

所得税

★ 駐車場等の利用がある場合の通勤手当の非課税

Q. 通勤手当の非課税が改正されたそうですが、駐車場の利用がある場合はどうなりますか？

A. 会社が従業員に支給する通勤手当は、一定の範囲内であれば所得税がかからない「非課税」とされています。令和8年度の取扱いでは、自動車通勤者などが利用する駐車場代についても、一定条件を満たせば非課税枠に含めることができます。

対象となるのは、勤務先周辺や通勤で利用する駅・停留所付近にある駐車場などです。

一方、自宅近くの駐車場代は対象外となり、非課税にはなりません。

自動車などの交通用具を使って通勤する場合、通常は通勤距離に応じた非課税限度額があります。

これに加えて、会社が負担する駐車場代について、月5,000円までを上乗せして非課税にできます。

例えば、片道50km通勤する従業員の場合、通勤距離に応じた非課税限度額は32,300円です。さらに、勤務先近くの駐車場代を会社が負担する場合、そのうち5,000円まで加算できるため、非課税限度額は合計37,300円になります。

また、電車通勤と自動車通勤を併用する場合でも、定期代、距離に応じた限度額、駐車場代を合算できます。ただし、全体の上限は月15万円です。

このように、駐車場代を含む通勤手当の非課税制度は、通勤実態に応じて細かく定められているため、会社側も支給方法に注意する必要があります。

<https://www.nta.go.jp/users/gensen/2026tsukin/pdf/01.pdf>

★ 建物の取壊し費用

Q. 建物の取壊し費用が必要経費になるかどうかで争われた裁判があったとか。どのような内容でしたか？

A. 令和7年5月20日の裁決では、不動産賃貸業を営む人が支払った建物の取壊し費用などが必要経費になるかが争われました。

結論として、これらの費用は不動産所得の必要経費にはならず、土地の取得費に含めるべきものと判断されました。

この事案では、請求人が土地の借地権とその上に建つ建物を取得した後、建物に住んでいた賃借人に移転補償料を支払い、建物を取り壊しました。

そして、解体工事費や移転補償料、弁護士費用などを不動産所得の必要経費として申告しました。

しかし税務当局は、これらの費用は土地を利用するために発生したものであり、土地（借地権）の取得費に算入すべき費用であると判断しました。

裁決でも、建物は最初から取り壊して土地を利用する目的で取得されたと認められるため、建物の解体費用などは不動産所得の必要経費には当たらないとされました。

また、弁護士費用についても、土地の利用を回復するために支払われたものであり、不動産賃貸事業の運営費用ではないとして、必要経費には該当しないと判断されています。

このように、建物を取り壊して土地を利用することが当初から予定されている場合、解体費用などは所得の計算上の経費ではなく、土地の取得費として扱われる可能性がある点に注意が必要です。

<https://www.kfs.go.jp/service/JP/139/03/index.html>

★ 特定暗号資産の報告

Q. 令和8年の税制改正で、暗号資産の報告が義務付けられたとか。どのような内容ですか？

A. 令和8年度税制改正では、一定の暗号資産を対象に、譲渡益を他の所得と分けて20%の税率で課税する「申告分離課税」が導入されることになりました。

これに伴い、税務当局が取引内容を適切に把握できるよう、新たな報告制度も設けられています。

新制度では、暗号資産交換業者（暗号資産取引業者）が、利用者の取引情報をまとめた「特定暗号資産取引に関する年間取引報告書」を作成し、税務署へ提出しなければなりません。

報告書には、取引を行った人の氏名や住所、マイナンバーのほか、取引業者の名称や法人番号、取引した特定暗号資産の名称などが記載されます。

これらの情報は、取引があった年の翌年1月31日までに所轄税務署長へ提出することとされています。

この制度の目的は、暗号資産取引に係る所得を正確に把握し、適正な課税を行うことです。

株式取引では証券会社が税務署へ報告書を提出する仕組みがありますが、今回の改正は暗号資産についても同様の体制を整備するものといえます。

なお、報告書を期限までに提出しなかった場合や、虚偽の内容を記載して提出した場合には、1年以下の拘禁刑または50万円以下の罰金が科される可能性があります。

https://www.nta.go.jp/taxes/shiraberu/kokusai/carf/pdf/seidogaiyo_02.pdf

https://www.nta.go.jp/taxes/shiraberu/kokusai/carf/pdf/seidogaiyo_05.pdf

社 会 保 険

★ 130万円の壁の判定

Q. 130万円の壁を判定する方法が変更になったとか。どのようになったのですか？

A. 配偶者などの年収が130万円未満で一定の条件を満たす場合、健康保険や厚生年金の「被扶養者」となり、自分で社会保険料を負担しなくて済みます。

しかし、これまで「130万円の壁」と呼ばれる問題がありました。従来は、年収が130万円未満かどうかを判定する際、基本給だけでなく残業代などの臨時収入も含めて計算していました。そのため、一時的に残業が増えただけで130万円を超えてしまい、扶養から外れて社会保険料の負担が発生するケースがありました。

この影響で、働く時間を調整する人も多く、問題視されていました。

そこで令和8年4月からは、配偶者などが「給与収入のみ」で働いている場合、**労働契約上の年収ベースで130万円未満であれば、残業代などの臨時収入を含めずに判定できるようになりました。**

例えば、時給や勤務時間から計算した年収見込みが130万円未満であれば、残業代によって実際の収入が一時的に増えても、被扶養者として認定される可能性があります。

ただし、固定残業代やみなし残業代など、あらかじめ労働条件に含まれているものは従来どおり年収に含めて判定されます。

また、**この取扱いを受けるには、労働条件通知書などの提出や、「給与収入のみ」である旨の申立てが必要です。**

<https://www.mhlw.go.jp/content/001162154.pdf>

https://www.mhlw.go.jp/stf/taiou_001_00002.html

<https://www.mhlw.go.jp/hourei/doc/tsuchi/T260310S0010.pdf>

<https://www.mhlw.go.jp/content/001159348.pdf>

<https://www.mhlw.go.jp/content/001163139.pdf>