

これだけは知っておきたい
税制改正



農住まちづくりブックレットNo.43

令和6年度版

これだけは知っておきたい 税制改正Q&A



はじめに

令和6年度税制改正については、昨年暮れに決定された自民党税制調査会による税制改正大綱の発表を、皆さま新聞等でご確認のことと存じますが、本書を通じて「これだけは知っておきたい」項目をあらためてご確認いただきますよう、お願いいたします。

改正のポイントの一つに、経済の好循環を生み出すため、所得税と住民税の定額減税が盛り込まれました。しかし、現在の国家予算は赤字国債で成り立っており、ますます増税の傾向にあります。今後は、課税強化の流れの中で、資産税部門においては、いつ強化されることになるかわかりません。よって、一つひとつの税、特に資産税に注目して勉強をしていきましょう。

今年も、読みやすく、わかりやすいと評判のQ & Aの本書が発刊の運びとなりました。組合員の皆さまの研修資料としてはもちろんのこと、役職員の能力UPのためにも活用していただけることを、祈っております。柴原一税理士の執筆と、多大なるご協力をくださった事務所スタッフの皆さま、(有)旭印刷の皆さまに、心より御礼申し上げます。

令和6年4月

全国農業協同組合中央会
JAまちづくり資産管理情報チーム

もくじ

はじめに

第1章 土地・住宅税制の改正

1. 住宅ローン控除のしくみと今回の改正6
2. 住宅ローン控除の適用要件と手続き8
3. 既存住宅に改修を行った場合の税額控除と今回の見直し ... 10
4. 居住用財産を売却した場合の特例 12
5. 住宅取得等資金贈与にかかる非課税特例..... 14
6. 登録免許税の概要と住宅用家屋の特例 16
7. 不動産の譲渡等にかかる印紙税の特例税率の延長 18

第2章 固定資産税の計算と特例

1. 商業地等の固定資産税 22
2. 住宅用地の固定資産税 26
3. 農地の固定資産税 28
4. 新築住宅に対する固定資産税の減額特例..... 30
5. 特定の改修工事を行った場合の固定資産税の減額特例 32

第3章 所得税・住民税の改正

1. 所得税の定額減税 36
2. 個人住民税の定額減税 38
3. 低所得者に対する給付と住民税非課税世帯..... 40
4. 少額減価償却資産の特例の延長 42
5. 扶養控除・ひとり親控除の改正（令和7年度改正予定） ... 44
6. 生命保険料控除の改正（令和7年度改正予定） 46

第4章 相続対策としての生前贈与

1. 贈与税の暦年課税	50
2. 生前贈与加算の特例と贈与税額控除	52
3. 贈与税の相続時精算課税	54
4. 暦年課税か相続時精算課税か	58

第5章 消費税のしくみとインボイス制度

1. 消費税のしくみ	62
2. インボイスの記載内容	66
3. インボイスの保存と免税事業者からの仕入	68
4. 小規模事業者の2割特例	70
5. 不動産賃貸とインボイス	72
6. 農家に対するインボイスの特例	74

コラム

・電子帳簿保存法に基づく電子データ保存	20
・令和6年から始まった新NISA	25
・マンションの相続税評価額の見直し	34
・相続登記の義務化	48
・中小企業倒産防止共済と今回の改正	57
・国民健康保険税の課税限度額の引き上げ	60
・戸籍の広域交付制度	65
・今後の検討事項	76



第 1 章



土地・住宅税制の改正





1. 住宅ローン控除のしくみと今回の改正

住宅ローン控除のしくみや控除額・控除期間について教えてください。また、今回改正された点がありますか。

●住宅ローン控除の概要

住宅ローン控除とは、J A等の金融機関から融資を受け、自宅を新築したり購入した場合（工事費用が100万円を超える増改築を含みます）、その自宅に居住した年から一定期間、原則として次の算式により計算した金額を所得税額から控除するというものです。

$$\boxed{\text{その年の年末の住宅ローン残高}} \times \boxed{\text{控除率 (0.7\%)}}$$

なお、住宅ローン控除前の所得税額が計算した控除額より少ない場合は、その納税者の所得税額はゼロになり、控除できなかった金額は、所得税額の計算上、控除不足額として切り捨てられます。ただし、この控除不足額は、97,500円を限度として個人住民税額から控除されます。

年末の住宅ローン残高には、取得した土地・家屋の取得価額を上限とすることや、次ページの限度額（住宅ローン限度額）が設けられています。ここでいう取得価額とは、「住宅取得等資金贈与にかかる非課税特例」（14ページ参照）を受けている場合には、その特例控除後の金額をいいます。

●特例対象個人の住宅ローン控除（今回の改正）

今回の改正は、子育て世帯や若年夫婦世帯の支援のため「特例対象個人」が認定住宅等（次ページの一般住宅以外の住宅をいいます）の新築等を行い住宅ローン控除の適用を受ける場合、その住宅ローン限度額を拡充するというものです。「特例対象個人」とは次のいずれかに該当する者をいいます。

19歳未満の子を有する世帯

夫婦のいずれかが40歳未満の世帯

結果として、令和6年中に住宅の新築または購入した場合の限度額・控除期間は次のとおりになります。

住宅の区分		適用対象者	限度額	控除期間
認定住宅	新築	特例対象個人	5,000万円	13年
		上記以外の個人	4,500万円	
	中古	すべて	3,000万円	10年
ZEH水準省エネ住宅	新築	特例対象個人	4,500万円	13年
		上記以外の個人	3,500万円	
	中古	すべて	3,000万円	10年
省エネ基準適合住宅	新築	特例対象個人	4,000万円	13年
		上記以外の個人	3,000万円	
	中古	すべて	3,000万円	10年
一般住宅	新築	適用なし（令和5年12月31日までに建築確認を受けたものまたは令和6年6月30日までに建築されたものについては限度額2,000万円、控除期間10年の控除あり）		
	中古	すべて	2,000万円	10年

なお、販売価額の2割以上または300万円以上の工事費用をかけて、宅地建物取引業者が増改築した一定の中古住宅（買取再販住宅といいます）を、その宅地建物取引業者から取得したときは新築住宅の取得であるとみなされます。

「特例対象個人」の住宅ローン限度額の拡充は、令和6年1月1日から令和6年12月31日までに、認定住宅等の新築・取得を行い居住の用に供した場合について適用されます。なお、この拡充は、現在のところ令和6年のみとなっていますが、経済情勢その他の事情を鑑み令和7年以降も延長される可能性があります。



1. 商業地等の固定資産税

固定資産税の計算方法について教えてください。住宅用地とそれ以外の宅地では計算方法が違うようですが。

●商業地等の固定資産税額の計算

固定資産税額はその年の1月1日における土地・家屋の所有者に課税される税金で、「課税標準額×税率」の算式により計算されます。税率は多くの市町村については1.4%になっています。宅地については商業地等と住宅用地に区分され計算方法が異なります。商業地等とは店舗・事務所の敷地や駐車場の敷地などの非住宅用の土地をいいます。

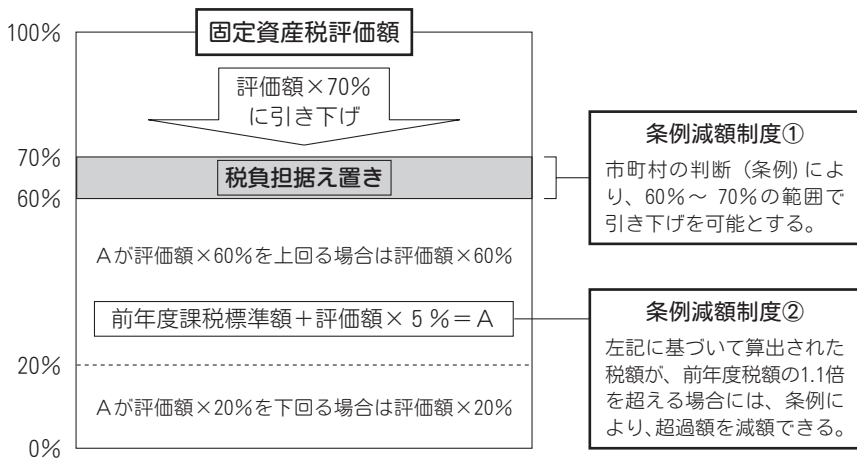
なお、市街化区域内の土地や家屋については固定資産税とともに都市計画税が課税されます。固定資産税と都市計画税は別々に課税されるのではなく、その合計額を納税することになっています。都市計画税の計算方法は負担水準の計算を含め固定資産税とほぼ同じです。税率は0.3%を上限として各市町村が決定しますが、多くの市町村に関しては上限の0.3%を適用しているのが実情です。

課税標準額を算出するためには、前年度における課税標準額が今年度の固定資産税評価額に対し、どのくらいの割合（負担水準）にあるかを求める必要があります。商業地等の令和6年度の負担水準の算式は次のとおりです。

$$\text{令和6年度負担水準} = \frac{\text{令和5年度課税標準額}}{\text{令和6年度固定資産税評価額}} \times 100 (\%)$$

商業地等の固定資産税の計算は、次ページの図にあるとおり今年度課税標準額を「前年度課税標準額+今年度固定資産税評価額×5%（今年度固定資産税評価額の60%～70%を限度）」として行います。

[商業地等の課税標準額]



なお、市町村は、条例により課税標準額の上限を固定資産税評価額の60%まで引き下げる減額制度を設けること（条例減額制度①）や、「前年度課税標準額+評価額×5%」を課税標準額として計算した税額が、前年度の税額の1.1倍を超えるときは、その超える部分の税額を減額する措置を設けることができます（条例減額制度②）。

今回の改正では、これら負担水準を用いた固定資産税の計算のしくみ（条例減額制度を含みます）が継続して適用されることになりました。

●固定資産税計算の具体例

固定資産税の計算について具体的に見てみましょう。次の例を見てください。

商業地等	令和5年度課税標準額	1,620万円
	令和6年度固定資産税評価額	3,000万円

この場合、令和6年度の課税標準額および税額を計算すると次のようになります。

負担水準	$\frac{16,200,000\text{円}}{30,000,000\text{円}} \times 100 = 54 (\%) \leq 60\%$
課税標準額	16,200,000円 + 30,000,000円 × 5% = 17,700,000円
固定資産税額	17,700,000円 × 1.4% = 247,800円
都市計画税額	17,700,000円 × 0.3% = 53,100円

令和7年度の負担水準は次のようになります。

$$\text{令和7年度負担水準} = \frac{17,700,000\text{円}}{30,000,000\text{円}} \times 100 = 59 (\%)$$

負担水準が59%なので、前年度課税標準額に固定資産税評価額の5%を加算すると課税標準額は、「17,700,000円 + 30,000,000円 × 5% = 19,200,000円」になりますが、この数値は固定資産税評価額の60% (18,000,000円) を上回りますので、令和7年度の課税標準額は18,000,000円になります。

●土地の固定資産税評価額の算定方法

固定資産税評価額は3年ごとに評価替えが行われており、令和6年度は評価替えの年にあたっています。土地の固定資産税評価額は道路に1㎡あたりの金額（固定資産税評価額算定用の路線価）が付され、その金額にその道路に接する土地の面積を乗じた金額に奥行距離や間口距離等に応じた補正を行い算定されます。一方、路線価が付されている道路に接していない土地に関しては周辺状況が類似している土地の評価額を基に算定されます。この土地の路線価は前年1月1日の公示地価の70%を基準にして算定されます。

固定資産税評価額は農地が宅地が変わったりするなどといった状況の変化がない限り3年間変わりません。つまり、令和7年度および令和8年度の固定資産税評価額は原則として令和6年度と同額になります。

コラム

令和6年から始まった新NISA

令和6年1月1日から新NISAの運用が開始されました。新NISAの投資上限額や非課税期間などについては次のとおりです。

	つみたて投資枠	成長投資枠
年間投資上限額	120万円	240万円
非課税期間	口座開設から閉鎖まで口座が存在する限り期間の定めなし	
口座開設期間	期限なし（恒久化）	
投資対象商品	上場投資信託（ETF）・公募株式投資信託など金融庁の認定を受けた投資信託	上場株式・上場投資信託（ETF）・公募株式投資信託等
投資方法	定期かつ継続的な方法による買付による購入	都度購入
口座開設可能年齢	18歳以上	
非課税口座受入上限金額（生涯投資上限額）	つみたて投資枠と成長投資枠を併せて1,800万円	つみたて投資枠と成長投資枠を併用する場合は、成長投資枠は1,200万円が限度

新NISAでは、「つみたて投資枠」と「成長投資枠」は両方使用できます。これにより生涯投資上限額はつみたて投資枠と成長投資枠併せて1,800万円になります。なお、これら投資上限額は取得価額ベースで計算します。

新NISAではこれまでできなかったNISA口座内の株式等を売却したときにおける非課税枠の再利用が可能になりました。例えば、200万円で購入した上場株式を220万円売却した場合、売却益の20万円が非課税になるとともに、取得価額200万円の非課税枠が翌年復活し再利用できるようになりました。結果として、生涯投資上限額を超えて株式等の非課税売買をすることができます。



1. 所得税の定額減税

令和6年分の所得税について定額減税が実施されるということですが、減税額や控除方法について教えてください。

●定額減税の概要

今回の改正で、令和6年分の所得税について定額減税が行われることになりました。ただし、令和6年分の所得金額の合計額が1,805万円（給与収入の場合は2,000万円）を超える高額所得者に関しては対象になりません。この定額減税は恒久的なものではなく令和6年分1回限りの措置になります。

減税額は次の金額の合計額です。なお、減税額は所得税額を限度とし、仮に所得税額が定額減税額を下回ったとしても、差額が確定申告において還付されることはありません。

納税者本人	3万円
同一生計配偶者または扶養親族	1人につき3万円

「同一生計配偶者」とは、生計を一にする配偶者（青色事業専従者等を除きます）で、その者の合計所得金額が48万円以下である者をいいます。つまり、配偶者の収入が給与のみの場合には、103万円（＝基礎控除額＋給与所得控除額）以下の配偶者が対象になります。また、16歳未満の扶養親族については「扶養控除」の対象にはなりませんが、今回の定額減税の対象人数にはなりません。

例えば、本人と共働きの妻、小学生の子供2人で、妻の給与収入が103万円を超えると、9万円（＝3万円×3人）が定額減税額になります。一方、妻の分については妻の給与収入にかかる源泉徴収税額から控除されます。

●定額減税の控除方法

定額減税については次のように控除されます。

(1) 給与収入がある者・公的年金等受給者の場合

給与収入がある者については、令和6年6月1日以後最初に支給を受ける給与または賞与にかかる源泉徴収税額（甲欄）から控除されます。控除しきれない金額がある場合には、以後に支払われる給与にかかる源泉徴収税額から順次控除されます。なお、定額減税の控除後、結婚や子供の出生などにより配偶者や扶養親族の数に変更があったときは、年末調整において調整します。

公的年金等受給者については、令和6年6月1日以後最初に支払を受ける公的年金等にかかる源泉徴収税額から控除されます。控除しきれない金額は、次回以降に支払われる公的年金等にかかる源泉徴収税額から順次控除されます。また、定額減税控除後に配偶者や扶養親族の数に変更があったときは、確定申告を行うことで調整します。

(2) 農業所得や不動産所得などがある者

農業所得や不動産所得などがある者で給与収入や公的年金収入がない者および給与収入や公的年金収入があっても源泉徴収される税額がない者については、次のように控除します。

予定納税	あり	第1期分予定納税（令和6年については9月30日）の税額から本人分の3万円を控除します。なお、配偶者および扶養親族分は確定申告で控除します
	なし	令和6年分の確定申告において控除します

所得税の定額減税の適用の判定となる所得金額は令和6年分のため、予定納税の支払時点では所得金額は確定していません。したがって、最初の給与の支給時や予定納税支払時において定額減税の適用を受けた場合でも、退職金を受け取ったり不動産を売却したといった事情によって一定額以上所得が増加した場合は、定額減税分を確定申告で追加納付しなければなりませんので注意してください。



1. 贈与税の暦年課税

贈与税の計算方法や申告について教えてください。
また、贈与にあたって注意すべき点はありますか。

●贈与税の暦年課税

贈与税はその年の1月1日から12月31日までの間に贈与を受けた場合、贈与金額（複数の者から贈与を受けたときはその合計額）について、次の算式により計算された贈与税を納税しなければなりません。

$$\text{（その年の贈与金額の合計額} - \text{基礎控除110万円）} \times \text{贈与税率}$$

暦年課税による贈与税は超過累進課税といい、贈与金額が多くなればなるほど、高い税率が課せられるしくみになっています。最高税率については相続税と同じように55%になっています。

贈与税額の具体的な計算は、速算表を用いて税額を計算します。速算表は巻末（80ページ）に掲載してあります。注意すべき点は「贈与を受けた年の1月1日における年齢が18歳以上の者が直系尊属から贈与を受けた場合」と「それ以外の場合」とでそれぞれ別の速算表を使用することです。

基礎控除前の贈与金額に応じた贈与税額を表にしてみましたので参考にしてください。

贈与金額	区 分	
	18歳以上の者が直系尊属より贈与	左記以外
110万円	0円	
200万円	9万円	
250万円	14万円	
300万円	19万円	
400万円	33.5万円	
500万円	48.5万円	53万円
1,000万円	177万円	231万円
1,500万円	366万円	450.5万円
2,000万円	585.5万円	695万円
4,000万円	1,530万円	1,739.5万円
5,000万円	2,049.5万円	2,289.5万円
1億円	4,799.5万円	5,039.5万円

贈与税の申告および納税期限は、贈与を受けた年の翌年2月1日から3月15日までになります。贈与金額110万円以下の場合には贈与税額がゼロになりますので申告の必要はありません。

●生前贈与を行う際の注意点

親族間で行われる生前贈与（暦年課税）については、実際に贈与があったかどうかの判定が非常に難しいのが実情です。せっかく贈与しても税務当局が贈与と認めず相続税の対象とされてしまう場合もあります。

このようなことにならないよう、次のような対策を行っておくことをお勧めします。

贈与契約書を作成すること
贈与者の口座から受贈者の口座に振り込むなどして贈与があった証拠を作るようにしておくこと
受贈者の口座は必ずその受贈者本人が管理すること
なるべく基礎控除を超える贈与を行い贈与税の申告をしておくこと

また、毎年同時期に同額の現金を贈与する契約は、一定額を単に分割して贈与したとみなされ、一括して贈与があったものとして多額の贈与税が課税される可能性があります。贈与する財産の種類や金額、贈与時期をなるべく毎年変えるようにすることなどの対策も必要です。



1. 消費税のしくみ

消費税とはどのような税金ですか。計算のしくみや非課税になるもの、消費税の軽減税率制度について教えてください。

●消費税の課税対象取引と非課税取引

消費税（含地方消費税、以下同じ）とは物の売買やサービスの提供などの「取引」にかかる税金です。消費税は次の4つの要件すべてに該当する取引について課税されます。

(1)	国内において行うもの
(2)	事業者が事業として行うもの
(3)	対価を得て行うもの
(4)	資産の譲渡、資産の貸付、サービスの提供

家庭で不要になった日用品を売却しても事業として行っていないため消費税は課税されません。また、寄附金やお祝い金などは、支払った側の一方的な行為で対価性がないとされ、やはり消費税の課税対象外です。消費税を預かる必要のある収入を「課税売上」、消費税を含んだ支払を「課税仕入」といいます。なお、消費税の計算においては売上原価である商品等の純粋な仕入の他に一般管理費などについても「仕入」といいます。

前記の4つの要件を満たしても、社会政策的な配慮などから非課税とされる取引があります。非課税取引のうち主なものは「住宅の貸付」、「土地の譲渡および貸付」、「利子や保険料」、「国や地方公共団体の行政手数料」、「学校の授業料、教科書代」、「有価証券の譲渡」、「医療費（自由診療を除く）」です。

●消費税の税率

消費税の税率は次のとおりです。

税 率	標準税率 10%	軽減税率 8%
国 税	7.8%	6.24%
地方税	2.2%	1.76%

国税分と地方税分は1つの申告書で計算を行いその合計額を納税します。軽減税率が適用される対象品目については表のように税率が8%になります。軽減税率の対象になるものは「飲食料品（酒類、外食を除く）」および「定期購読契約が締結された週2回以上発行される新聞」です。

●消費税の納税義務者

法人はもちろん個人事業者も消費税の納税義務があります。ただし、小規模な事業者に配慮し基準期間（法人の場合は前々期、個人事業者の場合は前々年）における課税売上高が1,000万円以下の事業者については納税義務が免除されています（免税事業者）。結果として、事業開始後2年間は基準期間がないので原則として免税事業者になります。ただし、資本金が1,000万円以上で設立された法人や、相続により課税売上高が1,000万円を超える事業を引き継いだ個人などについては納税義務は免除されません。

住宅の貸付については非課税取引になっていますので、賃貸住宅のオーナーは駐車場収入など他に課税売上になるものが1,000万円以下のときは消費税の納税義務はありません。ただし、賃貸住宅およびその敷地を売却したときは建物部分については課税売上になりますので、その売上と他の課税売上を合計した金額が1,000万円を超えるときは、翌々年は課税事業者になります。この場合、その年（翌々年）に駐車場収入や農業収入などの課税売上があれば、それが少額であってもその売上に掛かる消費税を納税しなければなりません。

●消費税の納税額の計算と簡易課税方式

消費税を負担するのは消費者ですが納税は事業者が行います。消費税の納税額の計算は次のとおりです（原則的な計算方式）。

$$\boxed{\text{納税額}} = \boxed{\text{売上時に預かった消費税}} - \boxed{\text{仕入時に支払った消費税 (課税売上高に対応する部分)}}$$

仕入時に支払った消費税を控除することを**仕入税額控除**といいます。この算式で計算した金額がマイナスになったときは、マイナス相当部分は還付されます。ただし、消費税の免税事業者は消費税の還付を受けることができません。この場合、「消費税課税事業者選択届出書」を一定の期間内に税務署に提出しあえて課税事業者になることで還付を受けることができます。

一方、事業規模が比較的小さい事業者については、事務負担の軽減の観点から、消費税の納税額計算にあたって、「仕入時に支払った消費税額」を「売上時に預かった消費税額」を基に計算することができます。これを簡易課税制度といいます。

簡易課税制度は基準期間（個人事業者の場合は前々年）の課税売上高が5,000万円以下、かつ、「消費税簡易課税制度選択届出書」を提出している場合に限り適用を受けられます。

簡易課税制度を受けている場合、消費税の納税額の計算は次のようになります。

$$\boxed{\text{納税額}} = \boxed{\text{売上時に預かった消費税}} - \boxed{\text{売上時に預かった消費税}} \times \boxed{\text{みなし仕入率}}$$

みなし仕入率は業種ごとにそれぞれ定められています。具体的には次ページのとおりです。

事業区分	みなし仕入率	該当する事業
第1種事業	90%	卸売業
第2種事業	80%	小売業、農業・林業・漁業（食用の農林水産物等の生産）
第3種事業	70%	農業・林業・漁業（非食用の農林水産物の生産）、建設業、製造業、製造小売業など
第4種事業	60%	第1種事業、第2種事業、第3種事業、第5種事業、第6種事業以外の事業をいい、具体的には、飲食店業などがこれに該当します
第5種事業	50%	運輸通信業、サービス業（飲食店業に該当する事業を除きます）、金融・保険業をいい、第1種事業から第3種事業までの事業に該当する事業を除く
第6種事業	40%	不動産業

コラム

戸籍の広域交付制度

相続税の申告に際し必要書類を説明していると「え…そんなに沢山あるの？」という相続人の心の声が聞こえてきます。中でもやはり一番大変なのは、被相続人の生まれてから亡くなるまでの一連の戸籍の取得でしょう。本籍地が転々としていて一箇所で揃えられない人もおられます。そんな面倒な戸籍取得に令和6年3月1日、革命がおきました。その名も「広域交付制度」です。この制度は全国どこの本籍地であっても、最寄りの役所の窓口から一括で請求（一部の特殊な戸籍を除きます）できるというものです。ただし申請を行えるのは、配偶者や親、子に限られ、顔写真付きの身分証明書の提示が必要です。専門家による代行はできませんが相当便利になりますね。