

TMBニュース



税理士法人 トータルマネジメントブレイン URL: <http://www.tsubota-tmb.co.jp/> 平成 25 年 10 月 18 日発行
 有限会社 トータルマネジメントブレイン Mail: tmb@tkcnf.or.jp 担当: 頼田 彩
 【大阪本部】〒530-0045 大阪府大阪市北区天神西町 5-17 アクティ南森町 6F TEL: 06-6361-8301 FAX: 06-6361-8302
 【東京支店】〒103-0025 東京都中央区日本橋茅場町 1-2-14 日本ビルディング 3 号館 3F TEL: 03-6231-1576 FAX: 03-6231-1577

不動産所得者への指導強化

不動産所得者への指導強化

本年 7 月から東京国税局管内において、不動産所得のある個人に対し「決算書（収支内訳書）の内容についてのお尋ね」と題する文書が送付されています。他の都市部の税務署においても不動産所得への関心が高まっており、今後「お尋ね」の送付が全国的に広がる可能性も考えられます。また、平成 26 年 1 月から不動産所得のある全ての白色申告者について、記帳と帳簿書類の保存が必要となります。このように不動産所得への指導強化が行われている今、記帳・帳簿等の保存を行い、正確な申告を行うことが求められています。

「決算書（収支内訳書）の内容についてのお尋ね」

「お尋ね」は、不動産所得の過去の申告内容について、自主的な見直しを促すことを目的としています。送付の背景としては、不動産所得の申告内容に共通した誤りが多く見受けられたことが挙げられます（例えば、礼金の計上漏れ、自宅分の固定資産税・借入金利子の計上など）。送付対象者は、一般的に K S K システム※に蓄積した直近年の申告書や決算書等を分析して決定されている可能性が高く、申告漏れが予想される納税者に対して送付が行われているようです。

「お尋ね」の送付は調査として実施されているものではなく、行政指導として行われるものであり、自主的な見直しにより修正申告書等の提出を行った場合には、加算税が減免されます。しかし、今後は不動産所得者への調査が増加する事が予想されます。税務署が確認するポイントとして「お尋ね」の事項を確認しておくことが、今後の調査対応の必須事項と考えられます。具体的に「お尋ね」には、右図のような事項が記載されています。そのうち、指定された事項に回答し、税務署へ提出します。

項目	回答事項
収入	全ての不動産の所在地と収入内訳
租税公課	固定資産税等の金額と必要経費算入額
修繕費	不動産の所在地と修繕の内容 各修繕金額と必要経費算入額
借入金利子	不動産の所在地と返済先 返済合計額（うち利子分と必要経費算入額）
その他の経費	交際費、交通費、水道光熱費等の金額と必要経費算入額 不動産管理会社等への支払額と必要経費算入額

（日本経済新聞 平成 25 年 8 月 28 日より）

※ K S K システム（国税総合管理システム）：過去において各税務署に分散していた税に関する情報を国家的に一元管理する、税務 I T 化の基礎となっているシステム。平成 25 年 1 1 月から全国での導入が開始。

白色申告者の記帳・帳簿等の保存義務

現在、不動産所得を有する白色申告者のうち記帳・帳簿等の保存が必要とされるのは、前々年又は前年の不動産所得・事業所得・山林所得の合計額が 3 0 0 万円超の場合のみです。平成 26 年 1 月以降については、不動産所得（事業所得又は山林所得）のある全ての白色申告者について、記帳・帳簿等の保存が必要となります。

白色申告者の方は、この機会に税務上の特典が受けられる青色申告を検討されるのも良いでしょう。

今後の動向

富裕層への課税が強化されている今日、「お尋ね」や税務調査に備えて、記帳・帳簿等の保存が必要です。また、K S K システムに加えて平成 28 年からマイナンバー法が導入されると、社会保障と税（所得）は地域や税目を超えて一元管理され、まさに透明化時代となります。

他方で、相続税の税務調査に関しても注意が必要です。そもそも相続税は、他税目に比べて高い確率（30.1%）で調査が行われており、それに伴う修正申告の割合も 85.1% と高くなっています。税務当局は生前から正確な財産把握に努めており、マイナンバーによる情報把握により、一層注力するものと考えられます。記帳により把握される法人税・所得税と異なり、相続税は情報収集が鍵となるため、理論武装した申告が必要です。

【担当：頼田】