

税制改正により 消費税還付スキーム封じへ

個人が居住用賃貸不動産を取得した場合の消費税還付スキームが令和2年度税制改正により封じられる流れとなっていますので、改正の内容を解説します。

はじめに

投資用の不動産を取得する際、建物に係る消費税の還付を受けられるかどうかは投資の成否を大きく左右します。還付を受けるために採られてきたスキームを紹介します。

消費税還付の仕組み

土地の譲渡には消費税は課税されませんが、建物の譲渡には消費税が課税されます。したがって、投資用の不動産を取得する際には、建物に係る多額の消費税を売主に対して支払うこととなります。消費税の納税額は、受け取った消費税から支払った消費税を差し引いて計算するため、受け取った消費税と比較して支払った消費税が多額となる場合には消費税の還付を受けることが可能です。ただし、支払った消費税はその全額を控除することはできず、課税売上割合を乗じた後の金額のみ控除することができます。したがって、課税売上割合が高ければ高いほど控除できる消費税も大きくなります。

納付すべき/還付を受けるべき消費税額

=受け取った消費税 - 支払った消費税

× 課税売上割合

課税売上割合

=課税売上 ÷ (課税売上 + 免税売上 + 非課税売上)

取得した投資用の不動産が事務所用賃貸不動産であれば特に問題が生じることはありませんが、居住用賃貸不動産を取得したとしても住宅の家賃収入は非課税売上であるため、課税売上が生じません。これは上の式で言えば分子がゼロになるため、課税売上割合もゼロになるからです。

消費税還付スキームの概要

このように、消費税の還付を受けるためには課税売上割合を高める必要があります。しかし、居住用不動産の賃貸では基本的に課税売上が計上されることはありません。そこで考えられたのが**自動販売機スキーム**や**金地金スキーム**です。居住用不動産の賃貸では生じない「課税売上高」を自動販売機による飲み物の売上、または価値が大きく減少しない金地金の継続的売買により生じさせ、課税売上割合を高く保つためのスキームです。自動販売機の売上では多額の課税売上を計上することはできませんが、金地金の継続的売買であれば何回も取引を回転させることで多額の課税売上を計上することが可能です。これによって、投資用不動産取得の際に支払った消費税の大部分を還付させようとするものです。

改正の内容

今回、これらの還付スキームを防ぐため、居住用不動産の課税仕入れについては、原則として仕入税額控除を適用しないことになりました。課税売上割合など関係なく、居住用であれば仕入税額控除を適用させないという思い切った改正となりました。これは居住用不動産を取得しても、消費税の還付は受けさせないという国からの強いメッセージとも読み取ることができます。

この改正は、令和2年10月1日以後の居住用不動産の取得について適用されます。投資用の不動産取得に係る消費税の取り扱いについての不明点は、当事務所までお気軽にお問い合わせください。

厚生労働大臣が定める

「パワハラ指針」案について

パワーハラスメントの具体的な定義や事業主が講じる雇用管理上の措置の具体的な内容を定めるため、厚生労働大臣の「指針」を策定すべく検討が行われています。

はじめに

近年、パワハラにかかる問題が取り沙汰されていますが、具体的な判断基準が例示されておらず、パワハラに該当するか否かが分かりにくい現状がありました。現在、厚生労働省で検討されている指針案について紹介します。

パワハラの定義

職場において行われる

1. 優越的な関係を背景とした言動であって、
2. 業務上必要かつ相当な範囲を超えたものにより、
3. 労働者の就業環境が害されるもの

今回、この1から3それぞれについて、当てはまるもの、当てはまらないものの具体的な判断基準が話し合われています。以下現段階の内容を紹介します。

【1. 優越的な関係】

意味: 当該行為を受ける労働者が行為者に対して抵抗又は拒絶することができない蓋然性が高い関係。

当てはまる関係、行為の例: ①職務上の地位が上位の者による行為。②同僚又は部下による行為で、業務上の知識経験に差があり、協力なしには業務の円滑な遂行を行うことが困難であるもの。③同僚又は部下からの集団による行為で、これに抵抗又は拒絶することが困難であるもの。

【2. 業務上必要かつ相当な範囲を超えたもの】

意味: 社会通念に照らし、当該行為が業務上の必要性がない、又はその態様が相当でないものであること。

当てはまる行為の例: ①業務上明らかに必要性のない行為 ②業務の目的を大きく逸脱した行為 ③業務を遂行するための手段として不適当な行為 ④当該行為の回数、行為者の数等、その態様や手段が社会通念に照らして許容される範囲を超える行為。

【3. 労働者の就業環境が害されるもの】

意味: 当該行為を受けた者が身体的若しくは精神的に圧力を加えられ負担と感ずること、又は職場環境が不快なものとなったため、能力の発揮に重大な悪影響が生じる等、就業する上で看過できない程度の支障が生ずること。

「身体的若しくは精神的な苦痛を与える」又は「就業環境を害する」の判断に当たっては、「平均的な労働者の感じ方」を基準とする。

当てはまる行為の例: ①暴力行為 ②著しい暴言を吐く等により、人格を否定する行為 ③何度も大声で怒鳴る、厳しい叱責を執拗に繰り返す等により、恐怖を感じさせる行為 ④長期にわたる無視や能力に見合わない仕事の付与等により、就業意欲を低下させる行為。

パワハラに当たらないと 考えられる例

その他、具体的にパワハラに当たらないと考えられる例が以下の通り例示されています。

身体的な攻撃	業務上関係のない単に同じ企業の同僚間の喧嘩
精神的な攻撃	遅刻や服装の乱れなど社会的ルールやマナーを欠いた言動・行動が見られ、再三注意してもそれが改善されない部下に対して上司が強く注意をする
人間関係からの切り離し	新入社員を育成するために短期間集中的に個室で研修等の教育を実施する
過大な要求	社員を育成するために現状よりも少し高いレベルの業務を任せる
過小な要求	経営上の理由により、一時的に、能力に見合わない簡易な業務に就かせる
個の侵害	社員への配慮を目的として、社員の家族の状況等についてヒアリングを行う

SNS 使用に際する ガイドライン

Twitter や Facebook、Instagram など SNS の誤った使用によってトラブルにならないよう、注意点をまとめました。

はじめに

SNS はとても便利な双方向コミュニケーションのツールですが、使い方を誤るとあなたと会社の信用を大きく損なったり、関係者に迷惑がかかったりします。以下のガイドラインをよく読んで、適切な使用を心がけてください。

1. 個人情報の保護

SNS に **顧客や関係者の個人情報を載せる際には細心の注意を払いましょう**。本人の許可なく名前や住所、生年月日、家族構成、電話番号などを載せることは許されません。顔が晒されることを望まない人もいることに注意しましょう。写真のアップロードをするときには、顔が晒されることを望まない人もいることに気をつけましょう。

また、**自身の個人情報保護**にも気をつけましょう。匿名で発信しているつもりでも、周辺の間人関係や画像から本人が特定されることがあります。あなたの個人情報を第三者が知ることで、ストーカーなどの犯罪被害に巻き込まれることがあります。

2. 企業秘密情報の保護

会社の企業秘密情報を SNS で公開してはいけません。技術に関する情報、社外秘のマニュアル、取引先情報、会社の財務・人事情報などを公開することは、会社の利益を損ない、社会的信用を低下させることにつながります。

3. 客観性を欠く会社批判や愚痴

あなたには会社の運営がより良くなるよう意見する権利がありますが、**SNS を使って意見を公にする場合、客観的に見て公平であるか、主観に偏りすぎていないかに注意**して下さい。

客観性を著しく欠く投稿によって会社の信用を不当に貶めることのないようにしてください。

4. 個人的な信条と思想

宗教、政治思想について SNS を使って発信するとき、基本的に発言の責任はあなたにあります。匿名で発信しているつもりでも、周辺関係から勤務先が判明することがあります。

個人的な信条や思想を発信する場合、それが会社や取引先などの関係者に迷惑をかけないか、十分注意してください。

5. 透明性の確保

SNS 上の議論をコントロールする（金銭を払って口コミを作る）などの、やらせ行為（ステルスマーケティング）をしてはなりません。個人的にそのような行為を副業としてすることも控えてください。

6. デジタルツールの特質

悪ふざけの動画が拡散して社会的に大問題になることがあります。一度インターネット上に出た情報は、瞬時に伝達され、取り消すことができない性格のものであることを理解してください。

7. 懲戒・損害賠償との関係

SNS の誤った使用により会社の秩序を乱したり、社会的信用を貶めたりした場合、会社としてあなたにペナルティを与える可能性があります。

また、実際に損害が発生した場合あなたに損害賠償請求をする可能性があります。そのようなことにならないよう、正しい知識と良識を持って SNS を使用してください。



コロナウイルス感染症対策 ／主催セミナーについて

当事務所におけるコロナウイルス感染症への対応についてのお知らせと、本年の主催セミナー日程についてのお知らせです。

新型コロナウイルス感染症に対する 対応について

【マスクの着用】

当事務所の弁護士、事務員が面談・打合せ等の場でマスクを着用させていただく場合がございます。

【非対面での会議実施の推奨】

依頼者の皆様との面談・打合せにつきましては、チャットや電話等による非対面形式での会議の実施を推奨して参ります。

【通勤ラッシュの時間帯を避けた時差通勤の実施】

感染拡大防止のため、混雑時間を避けた時差出勤の実施やリモートワーク（在宅勤務）の活用を開始しております。お電話でのお問い合わせには若干お時間をいただく場合がございます。

【当事務所主催セミナーの開催中止】

参加者の方々にはすでにお知らせしているものもございますが、当事務所主催セミナーの開催を延期もしくは中止させていただく場合がございます。日程の変更につきましては、今後の状況を踏まえた上で、適切な方法でお知らせをまいります。

当事務所は、感染拡大防止と依頼者の皆さまへの安定したサービス提供の継続のため、状況により、追加対応等を検討していく予定でございます。

大変ご迷惑をおかけいたしますが、何卒ご理解とご協力を賜りますようお願い申し上げます。

(2020年2月28日)

社会保険労務士様向けセミナー （国分寺／所沢 開催）

・2020年3月4日（水）10:00～12:00
※延期となりました。

・2020年5月13日（水）10:00～12:00

テーマ：解説・パワーハラスメント対策の法制化

講師：代表弁護士／税理士 保坂光彦

場所：アルファ総合法律事務所 所沢オフィス

定員：10名

参加費：2,000円（税込み）

※ランチ懇親会も参加の場合は3,000円（税込み）

※顧問先士業様は無料

・2020年7月開催予定 10:00～12:00

テーマ：債権回収～助成金申請代行業務における
報酬不払への対応・予防策～

講師：弁護士 野付さくら

場所：cocobunji WEST 5階 セミナールーム

定員：15名

参加費：2,000円（税込み）

※顧問先士業様は無料

※セミナー情報につきましては、HPにて随時ご確認いただけます。

<事務所HP> <https://alpha-lawoffice.com/>

<中小企業HP> <https://alpha-houmu.net/>

<相続相談HP> <https://www.alpha-souzoku.com/>

～当事務所へのお問い合わせについて～

『PLUS ALPHA NEWS』では、最新の法令等の情報をお知らせするだけでなく、当事務所を身近に感じていただくためのコミュニケーションツールとしても活用していきたいと考えていますので、よろしくお願い致します。

事務取扱い

〒359-1123 埼玉県所沢市日吉町14-3 朝日生命所沢ビル8階

弁護士法人アルファ総合法律事務所

TEL 04-2923-0971

HPは

弁護士法人 アルファ

検索