

第72回税理士試験【第二問】

【資料Ⅰ】

- 1 甲は本年1月31日に甲の母から相続したアパート(8室：事業的規模以外に該当する)を、賃貸の用に供している。この賃貸に関し作成した損益計算書は次のとおりである。
- なお、家賃は翌月分を当月末日までに受領する契約で、甲の母の準確定申告は家賃の契約による支払日を収入計上時期として適正に行われており、甲は期間対応によって収入計上を行うものとする。

損 益 計 算 書			
自令和4年2月1日		至令和4年12月31日	
(単位：円)			
租税公課	3,662,000	家賃収入	7,600,000
その他諸経費	1,354,000	雑収入	500,000
当年利益	<u>3,084,000</u>		
	<u>8,100,000</u>		<u>8,100,000</u>

- 2 甲の母の相続人は甲と甲の姉の2名であり、全ての財産及び債務について遺産分割協議が本年3月31日に確定し、アパートは本年4月に甲へ相続による所有権移転登記が行われている。
- 3 損益計算書上の家賃収入には、次のものが含まれている。
- | | |
|-----------------|-----------|
| (1) 本年2月分家賃 | 800,000 円 |
| (2) 本年3月分家賃 | 800,000 円 |
| (3) 翌年1月分家賃 | 720,000 円 |
| (4) 前年の未収家賃の回収額 | 100,000 円 |
- 4 損益計算書上の雑収入には、次のものが含まれている。
- | | |
|--|-----------|
| (1) 損害保険金収入 | 200,000 円 |
| 本年8月の台風で壊れた物置の損害を補填するためのものである。再調達に要する費用は400,000円(時価ベースの損失額)であるが、年末までに設置工事が完了していない。 | |
| (2) 修繕負担金 | 70,000 円 |
| 本年6月に退去した部屋の原状回復費用のうち賃借人の負担額 | |
| (3) 敷金 | 160,000 円 |
| 本年7月に入居があった部屋に係る敷金であり、退去時に半分は償却する契約となっている。 | |
- 5 損益計算書上の租税公課には、次のものが含まれているが、それ以外は甲の必要経費として適正に計算されたものである。
- | | |
|---------------------------|-------------|
| (1) アパートに係る相続による所有権移転登記費用 | 350,000 円 |
| (2) 甲の母の準確定申告に係る所得税等 | 2,100,000 円 |

TAC・上級演習第14回【第二問】

<TAC>無断複写・複製を禁じます(税22)

所上④

問2

- T株式会社に勤務する居住者乙(青色申告の承認は受けていない。)は、平成26年3月31日に、貸家3棟を父から相続(単純承認によるもの)し、同年4月1日から賃貸の用に供しているが、令和4年(以下、「本年」という。)11月30日に、そのうちの1棟が火災により焼失した。
- ついては、貸家の損失について、次のそれぞれの場合の課税総所得金額を、その計算の過程を明らかにして、計算しなさい。
- (1) 雑損控除のみを適用した場合
- (2) 所得税法第51条第4項のみを適用した場合

〔資 料〕

1. 乙の本年分の給与所得の金額 10,500,000円
- なお、所得金額調整控除の適用はない。
2. 乙の本年分の不動産所得の金額 3,500,000円
- この金額は、本年分の貸家の賃貸料収入 6,000,000円から、必要経費 2,500,000円(貸家の損失額を含まない金額)を控除して計算したものである。
3. 焼失した貸家に関する事項は、次のとおりである。
- | | |
|------------------|-------------|
| (1) 乙の父の取得時期 | 平成20年4月1日 |
| (2) 取得価額 | 15,000,000円 |
| (3) 損失発生直前の未償却残額 | 5,294,000円 |
| (4) 損失発生直前の時価 | 5,500,000円 |
| (5) 損害保険金の支払見込額 | 1,500,000円 |
- これは、本年12月15日にその支払請求をしたもので、契約上の給付見込額であるが、年末現在支払いを受けていない。
4. 乙の本年分の所得控除額 2,436,000円
- これは、雑損控除額以外の所得控除額の合計額である。

第72回税理士試験【第二問】

(4) 本年分の所得補償保険の保険料 50,000 円

8 減価償却に関する事項は、次のとおりである。

種 類	取得・事業供用日	取得価額	耐用年数	事業供用割合	前年末未償却残高
建 物	平成 15 年 8 月 1 日	70,000,000 円	22 年	30 %	13,918,334 円

(注) 甲は寿司店に係る減価償却資産の償却方法について、選定の届出を行っていない。

前年末未償却残高は、事業供用割合を 100 % として計算した減価償却費の累積額を取得価額から控除したものである。

【資料Ⅲ】

- 1 甲は本年 9 月に東京都特別区(地域再生法第 5 条に規定する集中地域に該当)に所在する店舗併用住宅(床面積 300 ㎡)及びその敷地(地積 295 ㎡)を乙社に 100,000,000 円(内訳は建物 10,000,000 円、土地 90,000,000 円)で売却している。甲は売買代金のうち 60,000,000 円を現金で、残額分として乙社が甲の譲渡した土地の上に建設する中高層のマンションの 1 部屋(内訳は建物 36,000,000 円、土地 4,000,000 円である。)を、1 年後に取得する予定である。甲は甲の配偶者と甲の姉とともに老人ホームに入所する予定であり、取得するマンションは賃貸する予定である。
- 2 この譲渡に係る譲渡費用は 3,000,000 円であった。
- 3 土地は昭和 45 年に甲の母が取得したものであり、取得費は不明である。
- 4 店舗併用住宅及びその敷地は甲と甲の母の居住用に供されており、土地は甲が甲の母から相続している。

TAC・全国公開模試【第二問】

< T A C > 無断複写・複製を禁じます (税22)

8 減価償却に関する資料は次のとおりである。

なお、全ての減価償却資産の減価償却方法の選定の届出は行っていない。

種 類	事業供用年月	取得価額	償却率	前年末未償却残額	備 考
建 物	令和 2 年 3 月	38,000,000 円	0.046	各自算定	注 1
内部造作	令和 2 年 3 月	7,500,000 円	0.046	6,867,500 円	——
陳列棚 A	令和 2 年 3 月	1,020,000 円	0.167	707,710 円	注 2
陳列棚 B	令和 4 年 4 月	960,000 円	0.125	——	注 3

注 1 建物(店舗併用住宅)の取得年月は平成17年11月である。

注 2 新店舗には新しいものを使うため、本年10月中に使用を中止し、直ちに中古品買取業者に200,000円で売却した。

注 3 新店舗でも使用するため、本年11月以降、一時的に貸倉庫で保管している。

【資料Ⅱ】

甲が本年10月末に譲渡した店舗併用住宅及びその敷地並びに令和 5 年 1 月に取得した新店舗及びその敷地に関する資料は次のとおりである。

なお、店舗併用住宅及びその敷地の譲渡並びに新店舗及びその敷地の取得は、租税特別措置法第37条(特定事業用資産の買換え等の特例)の要件を満たすものであり、課税の繰延べ割合は80%であるものとする。

また、甲は、店舗併用住宅を譲渡後は、賃貸マンションに居住している。

1 店舗併用住宅及びその敷地に関する資料

- (1) 取得時期 平成17年11月
- (2) 購入価額 建物：38,000,000円、敷地：25,000,000円
- (3) 耐用年数 22年(旧定額法償却率：0.046、定額法償却率：0.046)
なお、耐用年数が33年である場合の償却率は、旧定額法、定額法ともに0.031である。
- (4) 売却価額 建物：37,000,000円、敷地：48,000,000円
- (5) 仲介手数料 1,360,000円
- (6) 売却条件 内部造作も含めた現状渡しとする。

2 新店舗及びその敷地に関する資料

- (1) 取得価額 建物：32,000,000円、敷地：31,000,000円
- (2) 耐用年数 22年(旧定額法償却率：0.046、定額法償却率：0.046)