

寺院の適切な管理運営について

▷ 会計・税務 ⑭

寺院活動支援部 〈一般寺院担当〉

宗門総合振興計画の一環として、適正な寺院運営に資するため、『宗報』（令和2年4月号）より、宗教法人の会計・税務について、掲載しております。
今号は、引き続き所得税について掲載いたします。

▽ 所得税

3. 宗教法人に財産（不動産）を贈与（寄附）した場合

(1) 原則

個人が宗教法人に対して土地等の不動産の贈与又は遺贈をした場合、金銭の授受はありませんが、所得税法上、その土地等を時価で譲渡し、その譲渡代金を寄附したものとみなします（所得税法第59条第1項）。

そのため、土地等を寄附した個人に対して譲渡所得税が課税されることとなります。

(2) 特例

すべての寄附の場合に所得税を課すことは、自らの資産を公益のために役立てようとする善意の芽を摘むことにもなりかねないため、その贈与又は遺贈が教育又は科学の振興、文化の向上、社会福祉への貢献その他公益の増進に著しく寄与する等、一定の要件を満たす場合には、国税庁長官の承認を得ることによって非課税の措置を受けることができます（租税特別措置法第40条第1項）。

(3)特例を受けるための要件

非課税の適用を受けるための主な要件は次の通りです。

- ① 2年以内に公益を目的とする事業の用に直接供されること。
 - ② 贈与者や遺贈者、その親族等の所得税や相続税、贈与税の負担を不当に減少させるものではないこと。
 - ③ 責任役員の定数が6人以上、監事の定数が2人以上であり、評議員会（総代会等）の制度が設けられており、評議員の定数が責任役員の定数の2倍を超えていること。
 - ④ 役員のうちには、その者及びその親族等の特殊関係者の合計数が3分の1以下であること。
 - ⑤ 解散に伴う残余財産が、国若しくは地方公共団体又は他の公益を目的とする事業を営む法人に帰属すること。
 - ⑥ 必要な会計処理を行い、収入及び支出並びに資産及び負債の明細が適正に記載されていること。
- このように、規則の変更等、多くの要件を満たす必要がありません。

寺院の法人規則である寺則の変更手続きについては、『宗報』（平成30年8月号）を参照ください。

この特例は、非常に大きな税制優遇措置であるため、国税庁長官は宗教法人側の公益性の判断を厳格に行います。

なお、この特例の適用を受けるためには、贈与等があった日から4か月以内に、寄附をした者が承認申請書を所轄税務署に提出します。ただし、寄附が11月16日から12月31

日までの間に行われた場合は、寄附した年分の所得税の確定申告書の提出期限までとなります。

4. 法人と個人の土地の売買

(1) 法人が個人に土地を売却した場合の税務

不動産の売却は、基本的には収益事業となりますが、宗教法人が非収益事業に使用していた土地の売却については、収益事業に該当しません。また、売却する土地が収益事業に使用されていた場合であっても、一定の要件（使用期間等）を満たす場合には収益事業の損益に含めないことができます。

(2) 個人が法人に土地を売却した場合の税務

個人が法人に土地を売却した場合で、それにかかる土地の取得価格等を比較し、売却価格が高い場合と低い場合とでは税務処理が異なります。※次頁参照

なお、財産を時価の2分の1未満の価格で売却した場合、「みなし譲渡所得」として所得税等が課されます（所得税法第59条、同法施行令第169条）。

「みなし譲渡所得」とは、財産を時価で売却したことで収入があったとみなし、その財産の取得費等を差し引いた所得に対して所得税等が課されます。

①取得価格<売却価格

【例】売却した土地の価格10,000,000円（所有期間5年超）、購入時の価格7,000,000円の場合

10,000,000円（売却価格）－7,000,000円（取得価格）＝3,000,000円（譲渡所得）
 3,000,000円（譲渡所得）×15%（所得税率）＝450,000円（所得税額）
 450,000円（所得税）×2.1%（復興特別所得税）＝9,450円（復興特別所得税額）
 3,000,000円（譲渡所得）×5%（住民税）＝150,000円（住民税額）
 →税額合計 609,450円

取得価格が不明の場合は、時価の5%が取得価格となります。

②取得価格>売却価格

【例】売却した土地の価格6,000,000円（所有期間5年超）、購入時の価格7,000,000円の場合

6,000,000円（売却価格）－7,000,000円（取得価格）＝△1,000,000円（譲渡損失）

譲渡損失の生じた年に他の土地又は建物の譲渡所得があれば、その金額から譲渡損失の金額まで控除することができます。

5. 法人と個人の土地の交換

(1) 概要

税務上、固定資産の交換は譲渡として扱われ、譲渡所得税の課税の対象になります。つまり、交換した土地を売却し、その資金で取得した土地を購入したと考えます。

しかし、一定の要件を満たす固定資産の交換は、「固定資産の交換の特例」により課税がないもの（厳密には、課税の繰延）として扱われます（所得税法第58条）。

(2) 固定資産の交換の特例適用の要件

①交換により譲渡する資産及び取得する資産は、本人・交換相手共に固定資産であること。不動産業者等が販売のために所有している土地等の資産（棚卸資産）は、特例の対象になりません。

②交換により譲渡する資産及び取得する資産は、いずれも土地と土地、建物と建物のように互いに同じ種類の資産であること。この場合、借地権は土地の種類に含まれ、建物に附属する設備及び構築物は建物の種類に含まれません。

③交換により譲渡する資産は、1年以上所有していたものであること。短期間で交換すると、税務当局は交換目的のための取得とみなし、租税回避と考えます。

④交換により取得する資産は、交換の相手が1年以上所有していたものであり、かつ交換のために取得したのではないこと。

【例】個人所有の土地（時価）7,000,000円、法人所有の土地6,000,000円。

高い方の時価の20%（70,000,000円×20%）は、1,400,000円。

時価の差額7,000,000円－6,000,000円＝1,000,000円≤1,400,000円

※要件を満たす

⑤ 交換により取得する資産を、譲渡する資産の交換直前の用途と同じ用途に使用すること。

⑥ 交換により譲渡する資産の時価と取得する資産の時価との差額が、これらの時価のうち、いずれか高い方の価格の20%以内であること。
※上記参照

なお、この特例が受けられる場合でも、交換に伴って相手方から金銭等の交換差金を受け取ったときは、その交換差金部分が譲渡所得として所得税の課税対象となります。

本内容は、宗派顧問税理士「税理士法人ゆびすい」編著の『実務がわかる「宗教法人会計・税務」基礎から行政手続きまで』（株式会社出版文化社、2018）に基づき、掲載しております。

