

[15] NFT・デジタルコンテンツ、美術品等の譲渡

ケース	私の娘がSNSにイラストをアップしたところ、ゲームメーカーから、我が社のゲームのキャラクターに採用したいとの話がありました。
課税判断・税務処理の留意点	
資産税	【譲渡所得税】 ・制作したデジタルコンテンツの希少性を持たせるためにNFTに紐づけることで、著作権そのものを譲渡しないこともできる。 ・コンテンツの利用許諾等の付与を受けたNFTを他者に転売した場合は、「デジタルアートの閲覧に関する権利」の譲渡に該当し、総合課税の譲渡所得となる。
その他の税目	【所得税】 ・制作したデジタルコンテンツの使用許諾を与えるのであれば、趣味としての制作物となり、その許諾料は雑所得となる。

<関連解説>

■NFT

1 概要

NFTとは、ノン・ファンジブル・トークン（Non-Fungible Token（非代替性トークン））の略で、暗号資産と同様にブロックチェーンを利用して「偽造・改ざん不能」としたデジタルデータのことです。つまり、本来は容易にコピーできるデジタルアート等をNFTに紐づけることにより、そのデジタルコンテンツに希少性を持たせ、ブロックチェーン上で取引可能なものにするものです。言い換えると、NFT単体では財産的な価値がないが、デジタルアート等に紐づくことによって初めて財産的な価値が生じるものといえます。

「リバースチャージ方式」が導入されています（消法2①八の四）が、仮に、デジタルアートの制作者が国外事業者該当する場合であっても、事業者向けではなく消費者にデジタルアートの利用の許諾を付与したNFTを譲渡した場合は、デジタルアートの制作者に消費税が課税されます。

■デジタルコンテンツへの課税

1 概要

デジタルコンテンツとは、①美容法・健康法・eランニング教材その他の情報、②イラスト・写真・動画・音楽・電子書籍、③ゲームソフト・アプリ・システムソフト・プログラムコード等をデジタル化したものをいいます（もちろんNFTも含まれます）。

顧客は、インターネットを通してダウンロードして購入します。

2 課税

その課税については、「NFT」の課税の箇所で前述したように取り扱います。役務の提供であれば、事業所得か雑所得です。

また、収入を得るために直接必要な支出として、ソフトウェアのように開発に時間を要する場合は、無形資産に該当し（所法2①十九、所令6八ヌ）、減価償却することになります。複写して販売するための原本の場合は、耐用年数3年（耐用省令別表3）の定額法で計算した減価償却費が必要経費になります（所法49、所令120の2①四）。

■美術品への課税

1 販売業者の場合の扱い

取り扱う美術品は、棚卸資産になり、その販売は、個人の場合は事業所得になります。また、業務的規模の場合は、雑所得になります。

(その他)

〔30〕 資産のリース、シェア、レンタル

ケース	老後の生活費を捻出した上で、自宅に住み続ける方法と、移動手段の車両の利用方法に悩んでいます。資金調達手段として自宅を担保にすることや売却することを考えているほか、車のリース契約やレンタルも検討しています。
課税判断・税務処理の留意点	
資産税	【相続税】 ・リバースモーゲージは、誰が相続するかで税制の扱いが異なる。 【譲渡所得税】 ・居宅をリースバックする場合の、税務上の優遇措置を事前に確認する。
その他の税目	【法人税】【所得税】 ・リースとレンタルの違いを理解し、必要資金や費用計上のタイミングを考えて選択する。 【消費税】 ・レンタルかリースかで消費税の扱いの違いに注意。 ・課税業者の場合は、動産のシェアなどの雑収入や雑所得でも課税対象になる。

<関連解説>

■ リバースモーゲージとリースバック

1 リバースモーゲージ

(1) 概要

英語で書くとreverse mortgage（直訳は逆担保）となり、融資を受けて不動産を購入するケースの逆で、不動産（＝持ち家）を担保に融

■リースとレンタル

1 リース契約とレンタル契約の違い

この違いを考えるには、車のケースが分かりやすいと思います。

レンタカーは、レンタル会社が所有しているものを借りるので、借りた物品の税金や保守修繕義務を負うのは所有者であるレンタル会社です。借りる車を選び、日数に応じた料金を先払いします。そして、多くのレンタカーは返却時にガソリンを満タンにして返却します。

現在は、スマホを使って予約をして、レンタル会社が所有する利用者の便利な他の場所に返却することもできるようですが。短期間の利用手段として活用するケースに適しています。

一方、リース契約の場合、ユーザーが乗ってみたい車種を選定し、希望する期間（数か月～年単位）定額料金を支払うというものです。

レンタカーと異なり、リース車は、一般車と同じナンバーが付与されるので、外見からは一般車とかわりなく、自家用車のように使用できます。加えて、自家用車の所有と比べて、費用計上も容易なため、一定期間同じ車を使用し続けたいニーズに適しています。

2 リース取引の種類と税務上の扱い

（1）リース取引とは

リース契約には、大きく分けて「ファイナンスリース」と「オペレーティングリース」があります。

このファイナンスリース取引には、リース契約上、リース期間終了後又はリース期間の途中で、リース物件の所有権が借り手に移転することとされている所有権移転リース取引と、それ以外の所有権移転外リース取引があります。

① 所有権移転リース取引（法令48の2⑤五イ～ニ）とは、以下の取引をいいます。

㊦ リース契約中又は終了後に、無償又は著しく低額で所有権が使

(その他)

〔41〕 負担付贈与と負担付遺贈

ケース	私の所有する不動産の相続税評価額と抵当権に付された借入金とがほぼ同額なので、この機会に子供に無税で負担付贈与をしようと考えています。無税で負担付贈与をするべきか、遺言書に記載して譲るべきか迷っています。
課税判断・税務処理の留意点	
資産税	【贈与税】 ・負担付贈与の場合の贈与財産の評価は、相続税評価額ではなく時価で評価し、その時価評価額から負債を控除した額に贈与税が課税される。 【譲渡所得税】 ・負担付贈与の贈与者には、負担額で受贈者に譲渡したとして譲渡所得の譲渡損益を計算する。 【相続税】 ・負担付遺贈で取得した財産の評価は、負担付贈与と異なり、時価ではなく相続税法上の評価額になる。
その他の税目	【所得税】 ・負担付遺贈が特定遺贈の不動産等である場合には、その消滅する債務の負担額に対して遺贈者に譲渡所得が生じ準確定申告が必要になる。

<関連解説>

■負担付贈与

1 概要

負担付贈与とは、財産を贈与する者が、受贈者に対し、一定の債務や義務を負担することを条件とする贈与契約です。ローンの残債の支払や贈与者の介護などの債務や義務を条件にするものです。

〔52〕 貸付用不動産の評価

ケース	生前に父が、相続人の生活資金等を心配して、貸付用不動産を購入しました。その貸付用不動産の相続時の評価はどのようになりますか。
課税判断・税務処理の留意点	
資産税	【相続税】 ・被相続人が、相続前に5年以内に購入あるいは新築した貸付用不動産について、令和9年1月1日以後の相続から適用することだと、実質適及適用になる。 ・購入の場合は、売買契約書の金額が取得価額になると解釈すれば、仲介料は除くことができる。 ・被相続人が以前から所有する不動産については、売却時期の意図的な操作の有無による。 ・評価に当たって、空室割合をどのように評価に反映するかパブリックコメントで意見表明すべきである。

<関連解説>

■貸付用不動産の評価

令和8年度税制改正大綱（令和7年12月19日自由民主党・日本維新の会）（以下「大綱」といいます。）より、貸付用不動産の評価方法が以下のように見直されています。

（1）概 要

与党は、大綱において「財政の再分配機能を高める一環として「極めて高い水準の所得に対する負担の適正化措置」の見直しを行う。さらに、税制への信頼感を著しく棄損する租税回避への対応として「貸付用不動産の評価方法」〔中略〕を利用した租税回避について厳格に対応していく」と述べています（大綱3頁）。