

地主・経営者のための
情報マガジン

2

February

あぐりタイムズ / 2019 vol.163

Agri Times

ローンのある方、ない方 特別控除で所得税が下がります



営業職に役立つ!

ゴルフの
心髄

不動産を売却したときに かかる税金

CM
総費
放送中!

ラ・ラ・ラ
ランドマ〜ク♪

テレビCM

サンデーモーニング
畑でMarry Me!
ふらり途中下車の旅
めざましテレビ

ラジオCM

FMヨコハマ
ニッポン放送



マイホームを新築・増改築された方、必見！ ローンのある方、ない方 特別控除で 所得税が下がります



今回は岡田が
お伝えします！

1 住宅ローン控除 (住宅借入金等特別控除)

「住宅ローン控除」とは、住宅購入を促進するための政策税制の一つで、住宅ローン等を利用して住宅の新築・購入または増改築をした場合で、一定の要件にあてはまるときは、そのローンの「年末残高」を基として計算した金額を「その住宅を居住の用に供した年以後」の各年分の所得税額から控除できます。控除期間は10年間です。

平成26年4月1日以降に居住開始した一般住宅の場合は、控除対象限度額(年末残高)が4,000万円以下の部分について10年間にわたり、年末ローン残高×控除率(1%)の額が所得税より控除できます。所得税から引ききれない場合は、翌年度分の住民税からも控除できます(上限年間136,500円)。

なお、平成26年3月末までに居住開始した一般住宅の場合は、控除対象限度額(年末残高)が2,000万円となり、所得税から引ききれない場合の住民税の控除額については上限年間97,500円となります。

■ 所得税の控除

居住年	対象	借入限度額	控除率	各年の控除限度額	最大控除額
平成26年1月～3月	一般の住宅	2,000万円	1.0%	20万円	200万円
	認定住宅	3,000万円	1.0%	30万円	300万円
	東日本大震災の被災者	3,000万円	1.2%	36万円	360万円
平成26年4月～平成33年12月	一般の住宅	4,000万円	1.0%	40万円	400万円
	認定住宅	5,000万円	1.0%	50万円	500万円
	東日本大震災の被災者	5,000万円	1.2%	60万円	600万円

■ 所得税から引ききれない住民税の控除

居住年	控除限度額
平成26年1月～3月	所得税の課税総所得金額等×5%(最高97,500円)
平成26年4月～平成33年12月	所得税の課税総所得金額等×7%(最高136,500円)

住宅ローン控除を受けられるための要件は、以下のとおりです。

適用要件

●対象者

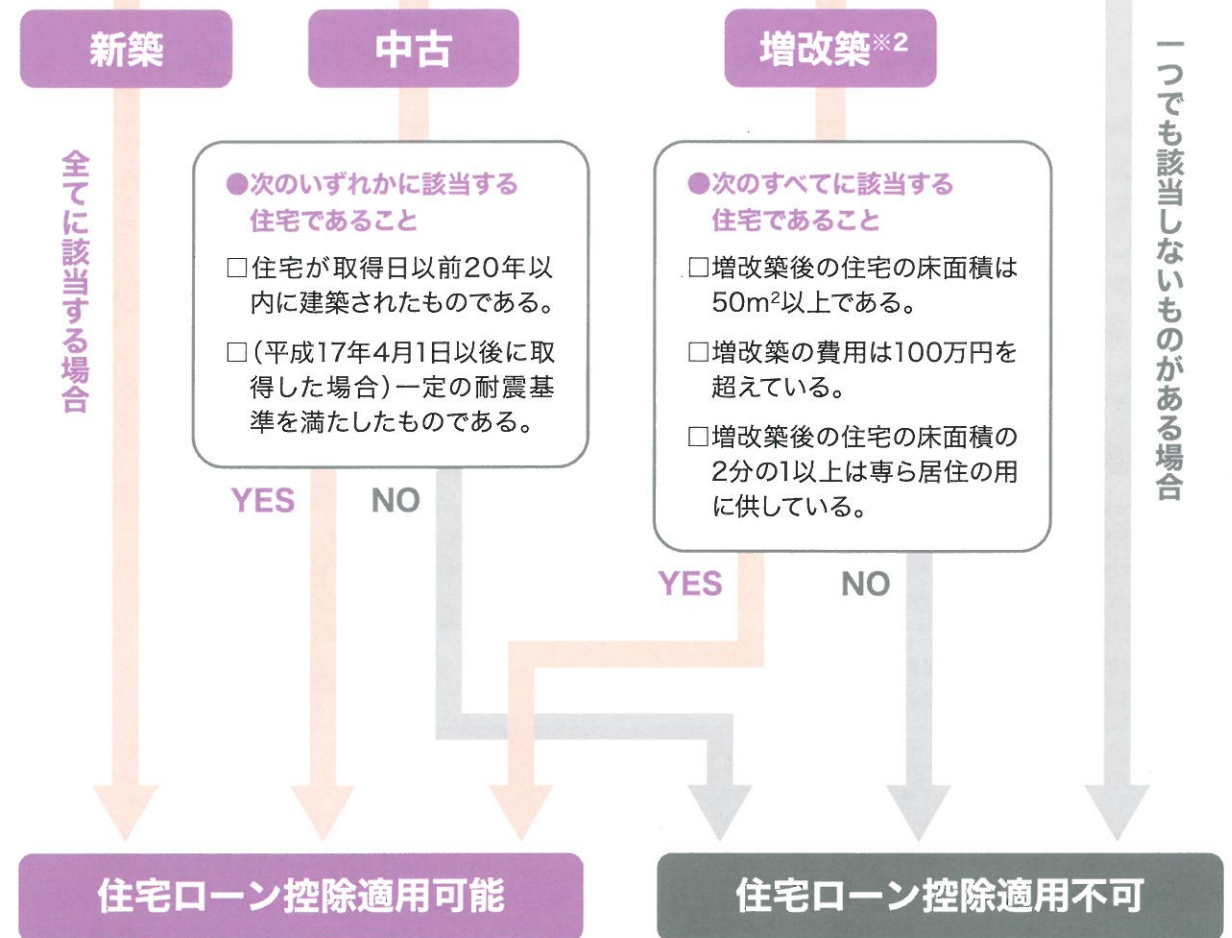
- 住宅ローンで住宅及び敷地を取得し、取得の日から6ヶ月以内に居住している。
- 特別控除を受ける年分の合計所得金額が3,000万円以下である。
- 各年12月31日まで引き続き居住している。^{※1}
- 居住年を含めて前後2年の5年間に一定の居住用財産に関する課税の特例の適用を受けていない。

●対象ローン

- 返済期間が10年以上のローンである。
- 社内ローンによる取得の場合には、利率が年0.2%(平成28年12月31日以前に居住の用に供する場合は年1%)以上である。

●対象住宅

- 住宅の床面積は50m²以上である。
- 住宅の床面積の2分の1以上は専ら自己の居住の用に供している。
- 一定の親族等から取得したものではない。



※1 住宅を居住の用に供した日からその年の12月31日までの間に、転勤命令等のやむを得ない事由により転居し、その後再びその住宅に入居した場合にも、一定の要件の下で住宅ローン控除の適用が認められます。

※2 自己所有の家屋を居住の用に供する前に増改築等を行い、その後6ヶ月以内に居住の用に供した場合にも、住宅ローン控除の適用が認められます。

～住宅ローン等の借り換えをしたとき～

● 借り入れた住宅ローン等を金利の低い住宅ローン等に借り換えた場合

このような場合、次の要件をすべて満たす場合は、借り換え後の借入金について引き続き住宅借入金等特別控除を受けることができます。

- 1 新しい住宅ローン等が当初の住宅ローン等の返済のためのものであることが明らかなこと。
- 2 新しい住宅ローン等が10年以上の償還期間であることなど住宅借入金等特別控除の対象となる要件に当てはまること。

なお、住宅借入金等特別控除を受けることができる年数は、借り換えによって延長されることはありません。

● 借り換えを行った場合の住宅借入金等の年末残高

借り換えによる新たな住宅ローン等が住宅借入金等特別控除の対象となる場合には、次の金額が控除の対象となる住宅ローン等の年末残高となります。

- 1 $A \geq B$ の場合 対象額 = C
 - 2 $A < B$ の場合 対象額 = C × A / B
- A = 借り換え直前における当初の住宅ローン等の残高
 B = 借り換えによる新たな住宅ローン等の借入時の金額
 C = 借り換えによる新たな住宅ローン等の年末残高

2 長期優良住宅等の新築をした場合の所得税額の特別控除(ローン無しも適用対象)

居住者が認定長期優良住宅、低炭素住宅に該当するマイホームを新築等し、一定の要件を満たすとき、「標準的な性能強化費用相当額^{*}」(限度額500万円または650万円)の10%相当額を、その年分の所得税額から控除できるという制度です。その年分の所得税額から控除しきれない金額がある場合には、翌年分の所得税額から控除できるとされます。ただし、この制度を受ける年分の合計所得金額が3,000万円を超える方は適用できません。また、ローンがある方は 1 住宅ローン控除の「認定住宅」の場合との選択適用になります。

※ 平成26年4月以降に居住した場合の「標準的な性能強化費用相当額」は、住居の構造に関わらず、床面積1m²あたり43,800円となります。

■ 長期優良住宅等の新築をした場合の所得税の特別控除

居住年	対象	控除対象限度額	控除率	最大控除額
平成26年1月～3月	認定長期優良住宅	500万円	10%	50万円
平成26年4月～平成33年12月	認定長期優良住宅 認定低炭素住宅	650万円	10%	65万円

3 特定増改築等(又は特定改修)をした場合の特別控除

増改築のうち、特定増改築等(①省エネ改修工事②バリアフリー改修工事③多世帯同居改修工事)をした場合は、ローンを利用する場合(1 との選択。ただし、 1 は工事費用100万円超が要件です。)、利用しない場合、それぞれ、工事費用が50万円を超えるものであることその他の要件を満たした場合は、所得税の税額控除を受けることができますので、建築士等に増改築等工事証明書を申請し、ご用意の上ご相談下さい。

ランドマーク便り メディア掲載情報

新聞書籍

【日本経済新聞】



11月6日発行「日本経済新聞」朝刊12面に、コラム「大切な事業を未来へつなぐ」、セミナー・税務無料相談会情報が掲載されています。

【日経ヴェリタス】



11月18日発行号の日経ヴェリタス52、53面スマートライフ「争わず賢く相続法が変わる」でランドマーク税理士法人が取材協力しております。

【日経プラスワン】



11月24日(土)3面「結婚式など特例で8%」に弊社代表税理士清田のコメントが掲載されています。

【税理士新聞】



11月25日号の税理士新聞にランドマーク税理士法人が掲載されています。

年末年始のお休みのお知らせ

誠に勝手ながら、12/29(土)～翌1/3(木)までお休みとさせていただきます。

1/4(金)からは通常通りの営業となります。

不動産を売却したときにかかる税金

今回は国税OBの吉見がお伝えします!



不動産の譲渡所得の計算は難しいと聞きますが、その税金について概要を教えてください。

土地や建物を売った時には、通常の所得に対する課税と切り離して税金を計算(分離課税)します。この場合の税率は、不動産の保有期間等により異なります。

A

所得税法で定められている所得の種類は合計で10種類あります。自営業者であれば「事業所得」、そして賃貸物件を所有している方は「不動産所得」が馴染みのある所得ではないでしょうか。今回は、これらのような経常的な所得とは違って、比較的イレギュラーな所得であり、とりわけ仕組みが複雑な「土地・建物等の譲渡所得」について少し詳しく説明していきます。

解説

1 譲渡所得とは

「譲渡所得」とは、資産を移転させたことによって発生した所得をいいます。土地、借地権、建物、株式、骨董、車両など、資産の譲渡を行ったことで発生した所得は、ほとんどが「譲渡所得」に分類されると考えていいのですが、場合によっては他の所得に分類されることもあります。例えば、不動産業者が棚卸資産として取り扱っている不動産の譲渡をする場合は「事業所得」になります。また、事業的規模ではなくても、営利を目的とした譲渡である場合は、「雑所得」に分類されることになります。

● 譲渡所得の基本的な計算式は以下のようになります。

$$\text{収入金額} - (\text{取得費} + \text{譲渡費用}) - \text{特別控除} = \text{譲渡所得}$$

2 取得費とは

● 次に掲げるものを「取得費」とすることができます。

- 購入代金
- 購入時の仲介手数料、印紙代
- 登録免許税
- 不動産取得税
- 抵当権設定登記費用
- 登記費用
- 資金借入の際の公正証書作成費用
- 整地費用
- ローンを保証料、借入利息
(いずれも使用開始前の期間に対応するもの)

● 建物については取得価額がわかっている場合には、経過年数に応じて減価償却をして、その未償却残高を取得費とします。

※「概算取得費控除」…土地や建物の取得費がわからない場合には、「譲渡対価の5%相当額」を取得費として計算してもよいことになっています。

● 取得費に加算できる相続税

相続や遺贈により取得した財産を相続税の申告期限の翌日から3年以内に売却したときは、支払った相続税のうち一定の金額を取得費に含めることができます。その金額は、以下の算式にあるように譲渡した財産に対応する部分のみとなります。

$$\text{取得費に加算できる相続税額} = \text{相続税額} \times$$

$$\frac{\text{土地等} \cdots \cdots \text{譲渡した土地等の価額} + \text{土地等以外} \cdots \cdots \text{譲渡した財産の価額}}{\text{相続税の課税価格} + \text{債務控除額}}$$

※「平成26年以前の相続又は遺贈により取得した土地等」を譲渡した場合は、その者が相続した「全ての」土地等に対応する相続税相当額が対象でしたが、「平成27年1月1日以後に開始する相続又は遺贈により取得した土地等」を譲渡する場合には、他の財産と同様、その譲渡した土地等に対応する相続税額相当額だけが対象となりましたのでご注意ください。

3 譲渡費用とは

● 「譲渡費用」に含まれるものは以下の通りです。

- 仲介手数料、印紙代
- 測量費
- 借家人を立ち退かせるための立退料
- 広告料

(いずれも売却を目的として発生したものに限ります。)

※ なお、譲渡資産の修繕費、固定資産税などといった、その資産の維持や管理に要した費用は譲渡費用には含まれません。

4 特別控除とは

収用等の場合や居住用の不動産を売却した場合、その他各種特別控除の特例制度がありますが、適用要件の確認が必要です。専門家にご相談ください。

5 税額計算

不動産等の場合は、「長期譲渡所得」と「短期譲渡所得」は、譲渡した年の1月1日における所有期間が5年を超えるか否かで判定します。どちらに分類されるかで、各種取扱い(特に税率)が異なるのでご注意ください。例えば、平成25年4月に購入した土地・建物を平成30年5月に売却した場合であっても、売却した年の1月1日時点では所有期間が5年以下になるので「短期譲渡」と判定されます。

「短期譲渡所得」

その土地や建物を取得した日の翌日から譲渡した年の1月1日までの所有期間が5年以下の場合。

$$\text{計算式} \quad \text{収入金額} - (\text{取得費} + \text{譲渡費用}) - \text{特別控除} = \text{短期譲渡所得金額}$$

$$\text{短期譲渡所得金額} \times 39.63\% (\text{所得税} 30.63\% + \text{住民税} 9\%) = \text{所得税} \cdot \text{住民税額}$$

「長期譲渡所得」

その土地や建物を取得した日の翌日から譲渡した年の1月1日までの所有期間が5年を超える場合。

$$\text{計算式} \quad \text{収入金額} - (\text{取得費} + \text{譲渡費用}) - \text{特別控除} = \text{長期譲渡所得金額}$$

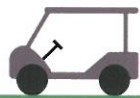
$$\text{長期譲渡所得金額} \times 20.315\% (\text{所得税} 15.315\% + \text{住民税} 5\%) = \text{所得税} \cdot \text{住民税額}$$

(注)上記税率は復興特別所得税として所得税の2.1%相当が上乘せられています。

今回は概要をお伝えしましたが、不動産の譲渡を税務上正確に取り扱うには高い専門性が求められます。各種の手續と所得計算は相当の準備を要しますので、早いうちに資産税に精通した税理士にご相談することをお勧めします。

営業職
必見!

ゴルフの 心髄

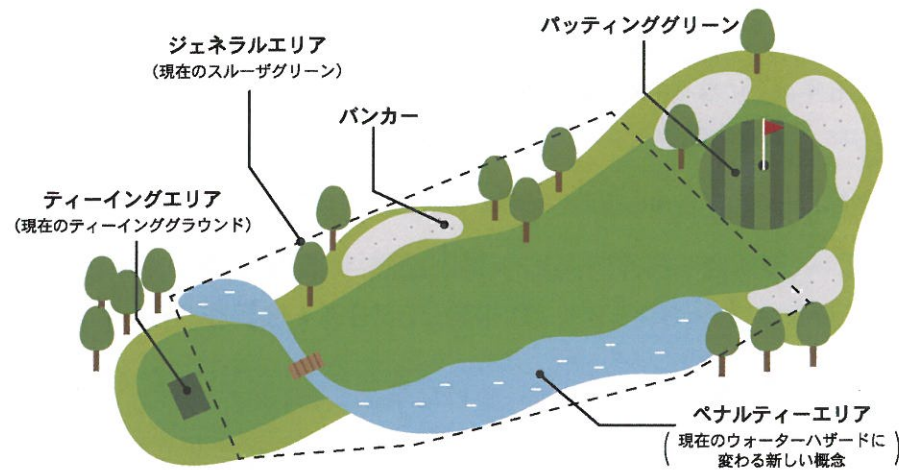


第5時限 決まりごと

2019年1月よりゴルフのルールが一新します。ルール改訂は数年間に少しずつ変わってきていますが、今回のルール改訂はかつてない驚きの内容です。これはゴルフゲームをわかりやすくプレー出来、これからゴルフを始める人にも理解しやすいものになっています。そしてよりプレーヤーへの責任感、正直さと誠実さを求められる内容になっています。すべてをご紹介できませんが、大きく変わったものの中から最低限必要なものを2~3ご紹介いたします。

■ コースの名称

コースは次の5つのエリアとなります。こちらは名称が変わります。スルーザグリーン(ティーインググラウンド、ハザード、グリーンを除いたすべての区域)はジェネラルエリア、ウォーターハザードはペナルティーエリアへと変わります。



■ 距離計測機

原則として距離計測機器の使用をすることができます。一方、委員会はローカルルールで距離計測機器の使用を禁止することができます。距離計測機器で計測できるのは2点間の距離であり、高低差その他のプレーに影響する状況を計測することはできません。なお、距離計測機器にいろいろな計測機能がついていたとしても、2点間の距離を計測する機能以外のものを使用しなければ違反とはなりません。



■ 速やかなプレーのペースの奨励

プレーヤーは通常、自分の順番となってから40秒以内でストロークを行わなければなりません。また、ストロークプレーでは、安全が確保できるのであれば、球の位置に関係なく、準備ができたプレーヤーからプレーすることが奨励されます。これらのことを各プレーヤーが心がけることでゴルフを速やかにプレーすることができます。

■ ホールに旗竿を立てたままプレーすること

ホールに旗竿を立てたままパットをして、その球が旗竿に当たっても罰はありません。つまりホールに旗竿を立てたままパットすることができます。このことは、長いパットを残したプレーヤーが誰かが旗竿に付き添ってくれるのを待つ時間を短縮できるでしょう。



■ バンカー内のルースインペディメント

球がバンカー内にある場合、そのバンカー内のルースインペディメント(木の葉、枝、石などの自然物)に触れても罰はなく、取り除くこともできます。



■ ドロップの方法

ドロップは膝の高さからドロップします。現在の肩の高さより低い所からドロップすることで球が大きく転がることを防ぎ、プレーの遅延を防ぎます。



■ バンカー内の球に対するアンプレヤブルの新しい選択肢

バンカー内の球に対するアンプレヤブルの処置に、現在の1罰打の処置の他に、2罰打で球とホールを結ぶ線上でそのバンカー外の後方に基点を決めて、その基点から1クラブレングス以内でホールに近づかない救済エリアに球をドロップする処置が追加されます。



■ 再ドロップの要件

新しい規則では、それぞれの救済処置に救済エリアを設けています。例えば、カート道路からの救済の場合、救済のニヤレストポイントから1クラブレングス以内でホールに近づかず、その障害が避けられる区域を救済エリアと言います。ドロップした球はこの救済エリアに落ち、そしてこの救済エリアに止まらなければなりません。ドロップした球がこの救済エリアの外に出た場合は再ドロップとなります。

参考: JGA Golf Journal vol.103

このように従来のルールからするとやんわりとし、現代に合う内容に変更されています。決してルールが甘くなったわけではなく、スロープレー問題の解決のためでもあります。ゴルフの”他人に迷惑をかけない”という第一のマナーを改めて認識し、自分に厳しいゴルフプレイヤーを目指したいですね。



戸塚カントリー倶楽部所属

落合 祐(おちあい ゆう)

昭和42年4月21日生まれ51歳 横浜市出身
日本プロゴルフ協会 ティーチングプロA級