

地主・経営者のための  
情報マガジン

2  
February

# Agri Times

あぐりタイムズ / 2022 vol.199

## 令和3年分確定申告の注意点 ～還付税額があるときの申告義務が改正～



営業職に役立つ!

ゴルフの  
心髄

不動産売却の税金で  
確認しておきたいこと

“FMヨコハマ”で  
CM放送中

ラ・ラ・ラ  
ランドマーク♪





# 令和3年分 確定申告の注意点

～還付税額があるときの  
申告義務が改正～

今回は松本が  
お伝えします!



## 1 確定申告の準備

所得税の確定申告は、個人が毎年1月1日から12月31日(年の途中で死亡した場合には、死亡した日)までに得たすべての所得金額とそれに対応する所得税の額を計算し、予定納税額及び源泉徴収税額等との過不足額を精算するための手続です。譲渡等の特例適用や災害等による損失、医療費・寄附金等の負担を反映させたりというメリットがあります。

## 2 確定申告が必要な人は?

○その年中に事業(農業その他の事業)を営んでいた人、地代・家賃などの不動産収入のある人、雑所得(年金その他)のある人、土地・建物や株式を売却した人などで、所得金額の合計から所得控除の合計額を引いて得た課税所得金額に税率を掛けて求めた「税額(確定申告書B 第一表の③①)」「(配当控除がある場合は配当控除後の税額)がある場合は、申告義務があるというのが従来からの定めです。

○ただし令和3年度改正において、新型コロナウイルスへの対応として確定申告会場への来場者を分散させる等の観点から、上記「税額」が、配当控除の額を超える場合であっても、「**控除しきれなかった外国税額控除または源泉所得税額または予定納税額により還付税額があるとき、または税額ゼロとなるとき**」は申告義務はないこととなりました。この場合における確定申告書の提出期間については、

現行の「申告義務のない者の還付申告書の提出期間(その年の翌年1月1日から5年間)」と同様となります。(この場合の還付金等の5年間での消滅時効は、時効起算日が3月16日ではなく1月1日に変わるため、時効が2か月半早くなりますので注意致しましょう。例えば令和3年分についてのこの場合の還付申告期限は、令和9年3月15日から令和8年12月31日へと変わることとなります。)ただし、55万円又は65万円の青色申告特別控除の適用を受ける場合は、従来通り、法定申告期限までに確定申告書を提出することが要件です。

○所得が給与収入のみの人は、年末調整により所得税の精算を行いますので、通常は確定申告する必要はありません。

【確定申告書B 第一表より】

課税される所得金額 (①-②)又は③-④	③①	000
上の③①に対する税額 又は③-④の⑤	③②	
配当控除	③③	
所得控除	③④	
医療費控除	③⑤	00
政治寄附金等特別控除	③⑥	
住宅借入金等特別控除等	③⑦	
源泉徴収税額	④①	
災害減免額	④②	
再定額所得控除(従来)等特別控除 (④③)	④③	
復興特別所得税額 (④④×2.1%)	④④	
所得税及び復興特別所得税の額 (④⑤+④④)	④⑤	
外国税額控除等	④⑥	
源泉徴収税額	④⑧	
申告納税額 (④⑥-④⑦-④⑧)	④⑨	
予定納税額 (第1期分・第2期分)	⑤①	00
第3期分の納め残金の 税額	⑤②	

### 【給与所得者でも、確定申告が必要な場合の主な例】

- I 本年中の給与収入が2,000万円を超える人
- II 1ヶ所から給与をもらい、「給与所得と退職所得以外の所得金額」が20万円を超える人
- III 同族会社の役員やその家族などで、その同族会社から、貸付金の利子、店舗工場などの賃貸料などの支払いを受けた人

### 【申告すれば税金の還付が受けられる場合】

確定申告書を提出する義務のない人でも、給与等からの源泉徴収税額や予定納税をした所得税額が、年間の所得金額について計算した所得税額よりも多いときは、確定申告をすることによって、納め過ぎの所得税の還付を受けることができます。(還付申告)

#### <給与所得者が還付申告をすることのできる主な具体例>

- 多額の医療費を支出したとき(医療費控除)
- 特定の寄付をしたとき(寄附金控除・政党等寄附金等特別控除)
- 一定の要件のマイホームの取得等、改修工事をしたとき(住宅借入金等特別控除)
- 災害や盗難などで資産に損害を受けたとき(雑損控除)

### 【災害の被災者の方は】

地震、火災、風水害等の災害によって住宅や家財などに損害を受けたときは、確定申告で「所得税法による雑損控除(災害・盗難・横領による損害)」又は「災害減免法による所得税の軽減免除」のどちらか有利な方を選ぶことができますので専門家に相談下さい(要件あり)。

## 3 必要な書類と注意点

### ①収入金額の計算

#### □ 事業収入の内訳書

農業の場合は、市場等の仕切書を販売方法ごとにそろえ、軒先販売、家事消費分、補助金・奨励金(固定資産の購入に充てる目的の補助金その他一定のものは除く。)も売上計上します。

#### □ 不動産収入のある方は家賃収入の内訳書(不動産業者・管理会社からの家賃明細書)

不動産収入は、収受すべき日に未収である家賃も計上するように気を付けて下さい。

また、家賃の金額、敷金・礼金、更新料等の区別を明確にしてください。

★消費税課税事業者の場合は家賃(居住用と事業用も区別要)と駐車場とを区別して集計。

★入退去時の処理に注意。(特に敷金の取扱い)

退去後の部屋の修繕費等を敷金から充当した(つまり敷金のうち返金しなかった)金額を雑収入として計上する必要があります。

★駐車場収入、売電収入、線下補償金、建物更生共済の割戻金等の計上漏れに注意。

### ②必要経費の計算

#### □ 事業の一般的経費(種苗代、肥料代、修繕費等)の領収書

#### □ 修繕費と購入した固定資産・備品等(使用する1組で10万円以上のもの)については領収書と内容のわかる明細書

★一回で経費に計上できる修繕費なのか、または(一部、)資産計上して減価償却の対象とすべき部分があるのか等の検討の必要があります。(あぐりタイムズ1月号参照)



- 事業税(農業は非課税)の領収書
- アパート、マンション、作業所等の建物更生共済や火災共済(保険)の領収書  
★建物更生共済等の長期火災保険料には、積立部分と必要経費部分とがあります。全額を必要経費として計上しないように気をつけてください。
- 借入金の返済計画表(利息の部分のみを必要経費に計上します。)
- 固定資産(償却資産)税・都市計画税の課税明細書  
★事業用以外の部分も費用計上してしまっているケースが見られます。課税明細書等で確認して事業用に係る部分のみを租税公課に計上します。
- 水道光熱費・通信費の領収書(事業用の部分のみ必要経費に計上します)

### ③所得控除・税額控除その他

- 給与や公的年金等、退職所得の源泉徴収票  
(申告書作成過程で使用しますが、添付は不要となっています)
- 社会保険(国民健康保険・国民年金)の支払保険料の証明書
- 小規模企業共済等掛金払込証明書
- 生命共済(保険)(一般・介護医療・個人年金)の控除証明書  
(受領データも可能となっています)
- 自宅の建物更生共済、地震保険・その他の損害保険の控除証明書
- 医療費等の領収書・健康保険協会等から交付を受けた「医療費通知」(セルフメディケーションを選択する方は対象市販薬のレシート等。健康診断等受診を証明する書類の添付は廃止となりました)  
補聴器は「補聴器適合に関する診療情報提供書(2018)」(国税庁HPよりダウンロード可能)に指定医の証明を受けて持参の上、購入したものについては適用ありとなっています。
- ふるさと納税領収書  
令和3年分からふるさと納税を扱う特定事業者が発行する年間寄附額の「寄附金控除に関する証明書」(データ様式あり)により手続きの簡素化が可能となりました。  
★ワンストップ特例を選択した方はふるさと納税を受けるための確定申告は不要です。ただし、その年分につき(医療費控除その他の目的で)確定申告書を提出する場合はワンストップ特例は無効になるので、改めて寄附金控除額の計算に含めて確定申告を行う必要があります。(確定申告で忘れた場合は更正の請求が可能。)
- 住宅取得等借入金の年末残高証明書等
- マイナンバー(記載欄があります。)



◎以上の点に留意していただき、  
早めに資料を集めて、確定申告に備えましょう。  
何かお困りの点があれば、  
ランドマーク税理士法人までご相談下さい。

## ランドマーク便り メディア掲載情報

### 新聞

【日本経済新聞】  
9月25日(土)  
朝刊 21面  
「住宅取得、支援策を見極め」に弊社代表税理士清田のコメントが掲載されています。



【日本経済新聞】  
11月13日(土)  
朝刊 23面  
「投資で利益、節税の機会」に弊社代表税理士清田のコメントが掲載されています。



## 清田のひとりごと



代表社員 清田幸弘

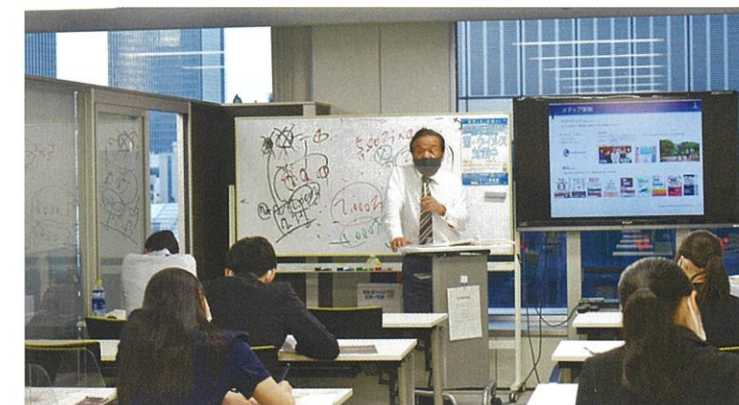
突然ですが、みなさん、歯磨きをするときに歯ブラシを濡らす派ですか？濡らさない派ですか？私は1年ほど前から濡らさない派に転身しました。歯ブラシを濡らさないで歯磨きをした方が歯に良いという話をどこかで聞いてから、水にくぐらせそうなるのをグッとこらえて歯を磨いております。歯ブラシを濡らさない方がいい理由は3つあります。  
①濡らすと素早く泡立つから、洗えた気になってしまう  
②フッ素の効果が十分に得られる  
③研磨剤が薄まらず、汚れをしっかりと捉えることができる

細かいことはよくわかりませんが、スッキリ感は濡らしていた頃よりも得られている気がします。もう一つ、歯磨きへのこだわりの一つとして歯ブラシの硬さがあるかと思えます。私はどうしても「かため」がすぎです。「ふつう」ではなく「かため」です。歯周ポケットにしっかりと入っていくような極細でやわらかめのものが売られていますがどうしても買う気になりません。皆様も各々歯磨きのこだわりというのがあるかと思えます。歯茎の健康状態や年齢で、適した歯ブラシは変わるそうですから、定期的に見直した方がいいのかもしれない。

## 丸の内相続大学校 第18期が開催されました!

10月4日(月)より丸の内相続大学校第18期が始まり、第1講義は弊社代表税理士の清田が講演を行いました。

※パーティションや空気除菌等のコロナ対策を徹底し、安全配慮に努めて実施しております。





# 不動産売却の税金で確認しておきたいこと

今回は国税OBの小倉がお伝えします!



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。

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。その中で、土地や建物を売った時の譲渡所得は、とりわけ仕組みが複雑で、通常の各種所得に対する課税(総合課税)とは切り離して税金を計算(分離課税)します。税率も、不動産の保有期間等により異なります。今回は土地・建物等の譲渡所得について基本的な計算方法を見て参りましょう。



## 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、それが事業的規模ではなくて、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

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

(※)固定資産税・都市計画税の精算金も含まれます。

### 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
- 登記費用
- 資金借入の際の公正証書作成費用
- ローンの保証料、借入利子(いずれも使用開始前の期間に対応するもの)
- 抵当権設定登記費用
- 整地費用

○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(固定資産税・都市計画税の精算金も含む)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。

○取得費として加算できる相続税

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、今回譲渡した財産に対応する部分のみとなります。

$$\text{取得費として加算できる相続税額} = \text{相続税額} \times \frac{\text{土地等の場合は} \Rightarrow \text{譲渡した土地等の価額} \quad \text{土地等以外の場合は} \Rightarrow \text{譲渡した財産の価額}}{\text{相続税の課税価格} + \text{債務控除額}}$$

### 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です。)

※なお、譲渡資産の修繕費、固定資産税など、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、居住用の不動産を売却した場合、相続して空き家となっている住居を売却した場合、その他各種特別控除の特例制度がありますが、各々の適用要件の確認が必要です。専門家に相談ください。

### 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」のどちらに分類されるかで、各種取扱い(特に税率)が大きく異なるのでご注意ください。

●「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年以下の場合は短期譲渡所得となります。

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

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

●「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年を超える場合は長期譲渡所得となります。

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

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

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

注意:例えば、平成28年4月に購入した土地・建物を令和3年6月に売却した場合、所有期間は5年間を超えていますが、売却した年の1月1日時点では所有期間が5年以下になりますので、税務上は「短期譲渡」と判定されます。

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。各種の手続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41時限 アンセオリー(前下り=つま先下り)

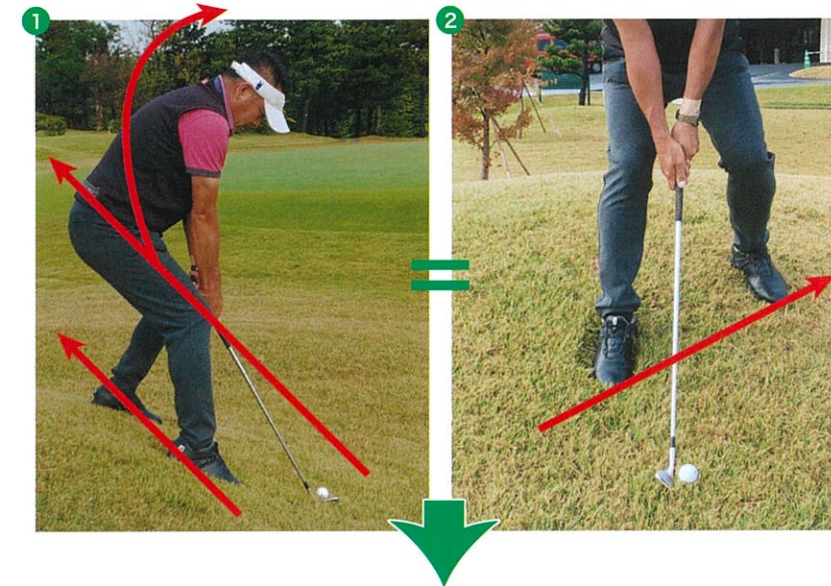
前下りのライは一般的にセオリーでは、傾斜がスライスライン状態にある為、スクエアなインパクトをした場合ボールはスライス回転するので、あらかじめ目標の左方向にアドレスをとります。目標の左方向からスライスボールで目標に寄せていく方法です。

これをスイングのメカニズム的にみると、目標の左方向にアドレスをとるので身体を大きく左に開いた構えになります。この構えから誘発されるミスショットが、

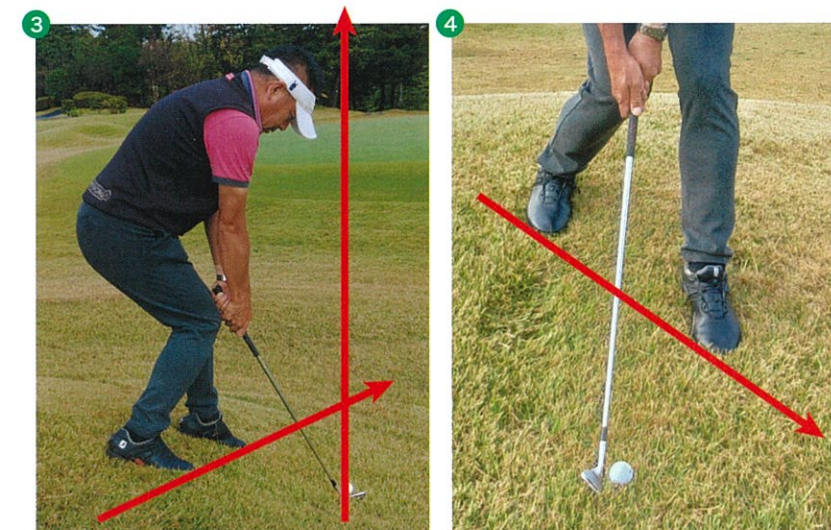
- ①前下りのボールがフェースにしっかりと当たりにくい状況の為、打ち出しからボールが右に飛び出し、さらにスライス回転がかかり、大きく右方向にズれてしまう。
- ②インパクト近辺でクラブをリリース(かえし・ターン)出来ず手元が極端にハンドファーストになりすぎて、シャンクになる等です。

このミスショットを回避するセオリーとは真逆の構え方がこちらです。

①②セオリー通りのスタンスのとり方



③④目標に対して下半身をクローズスタンスにする



写真画像でわかりやすくする為に、極端な前下り傾斜で撮影しています。

★右足を後方に下げ、左足を前方に保つことで身体の左サイドに安定感が生まれ、スイング中のバランスが保てます。

右足を後方に下げることで、身体の右サイドにスペースができ、テークバック時の回旋運動がしやすく、ダウンスイングでの“ふところ”も確保されるので、ボールを右方向に逃がすことなく、打ち出しから目標に対してストレートに近く狙っていただけます。



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 横浜市出身  
日本プロゴルフ協会 ティーチングプロA級