

事務所通信

澤口会計事務所

12月号

2013年11月30日

武蔵野市境2-13-4 コスモス2F

TEL 0422-90-7774 FAX 0422-77-9600

E-mail sawaguchi-kaikei@parkcity.ne.jp

税理士 澤口 豊

<申告不要でも申告するとお得な不動産の譲渡～居住用財産の損失申告～>

今年の不動産売却についての確定申告の作業依頼を既に数件いただいており作業に入っています。申告時期に入ると慌ただしいですし申告期限直前になると受託できない場合もありますので早めの御依頼がありがたいです。譲渡所得の申告は提出書類、添付書類が多くなります。書類に不備があれば特例適用が受けられず納税額が増加してしまう場合があります。また申告額を過大に計算して不要に多く納税してしまうミスも散見されます。御依頼いただければ手間もなく、かつ申告についての不安が払しょくされます。事前に特例適用の判断、納税予測額、納税時期などお伝えしますので申告時期を安心して迎えることができます。譲渡所得は間違いが起き易く、また間違った場合の税額に与える影響が大きいので、実は当方もドキドキしながら毎回慎重に作業をしています。

不動産を売却して利益がない場合(売却価格より購入価格が大きい場合)は申告不要です。かつては不動産売却で譲渡損失が生じた場合には、給与など他の所得から損失分を控除して計算(損益通算)することができましたが、今は一部の譲渡を除きできません。

平成16年から損益通算不可となりましたが、法律が成立したのが平成16年3月26日で1月1日に遡及しての適用となりました。平成15年12月17日、当時の与党である自由民主党が税制大綱でこれを発表。この情報に基づき年内に譲渡した方もいました。年明け、法律が成立するまでの間に譲渡し、遡及適用は憲法違反であると訴えた納税者がいました。最高裁まで争われましたが、遡及適用は合憲との判決が下されました。

なお以下の条件を満たす居住用の不動産の譲渡については給与等他の所得との損益通算が認められています。

- (1)所有期間が5年を超えていること
- (2)住宅ローン残高があること
- (3)譲渡した年の前年、前々年に居住用財産の特例の適用を受けていないこと
- (4)合計所得金額が3,000万円以下であること

損益通算しきれない損失がある場合には、翌年以後3年間に繰り越して損益通算することが可能です。損失額は、「ローン残高 - 譲渡収入」を限度とします。譲渡収入だけではローンの完済ができない場合に損益通算ができるという少々悲しい状況の場合のみ適用可能な制度です。

居住用財産の買い換えをした場合で以下の要件を満たす場合も上記と同様、損益通算、損失の繰越控除の規定の適用があります。

- (1) 所有期間が5年を超えていること
- (2) 譲渡した年の前年、前々年に居住用財産の特例の適用を受けていないこと
- (3) 合計所得金額が3,000万円以下であること
- (4) 譲渡した年の前年1/1から譲渡した年の翌年12/31までに買換資産を取得すること
- (5) 買換資産を、その取得した年の翌年12/31までに居住の用に供すること
- (6) 買換資産について10年超の住宅ローンがあること
- (7) 買換資産の居住用部分の床面積が50㎡以上あること

譲渡のみの場合と異なり、損失額の全額が損益通算、繰越控除の対象となります。

<FX取引の損失と給与所得の損益通算～FX取引は雑所得と判定～>

事業所得で損失が生じた場合、給与等他の所得と損益通算が可能です。これを悪用してサラリーマンを対象に、副業を事業所得扱いにし赤字を発生させて給与と損益通算、給与から源泉徴収された所得税の還付を受けるという脱税指南をした経営コンサルタントが今年の2月に逮捕されました。

サラリーマンが副業をした場合の所得は原則「雑所得」とされ赤字が出て損益通算できません。事業所得になるかは客観的に事業と言えるものかどうかです。例えば自宅に実験室を設け相当の時間と費用をかけて製品開発をして特許申請をする。それが実際に相当の収入を得ていたり、得られるものであろうと推測できるのであれば事業となる可能性はあると考えます。事業所得として申告する場合で赤字になる際は慎重な判断が必要です。

FX取引(外国為替証拠金取引)により生じた損失を事業所得として計算、給与所得と損益通算して所得税の還付申告をした納税者がいました。これに対して税務署は否認。納税者は訴訟に持ち込みましたが今年の7月3日、横浜地裁は「雑所得」と判断し納税者の敗訴となりました。数年前に主婦がFX取引で4億円もの所得を得ていたにもかかわらず申告をせず1億3千万円の所得税を免れたとして東京地検に告発されたという事件がありました。金額的には事業と言える規模になることもありますが、取引自体は偶然の要因に左右されるものであり、一般的な事業とは異質のものです。妥当な判決であると思います。

<年末調整～繁忙期突入です～>

いよいよ年末、毎年のことですがあっという間です。業界的には年末調整から繁忙期突入。年賀状書き(印刷ですが)、大掃除はなし(夏ごろやっています)、忘年会、年が明けたら、「あっ出してなかった…」年賀状書き、法定調書の作成、確定申告と、3月半ばまで息つく暇もないという感じです。

今年の年末調整の変更点は復興税2.1%の上乗せです。源泉徴収簿には、算出された税額に102.1%を乗じた額を記入する欄が追加されています。毎月の源泉徴収税額には復興税2.1%が加味されていますので年末調整でこの分の税額増加はありません。例年通り還付される方が大半を占めるものと思われます。

給与額が 1,500 万円を超える方の給与所得控除額が 245 万円の定額に変更になりました。なお 2,000 万円を超える方については年末調整できず確定申告が必要です(従来通り)。

生命保険料控除については旧制度、新制度の混在、介護医療保険料の新設により昨年から少々複雑になっています。今年も同様、控除証明書をよく確認して記入、計算する必要があります。

<12月の税務など>

・11月分源泉所得税、住民税の特別徴収税額の納付	納付期限 12月10日(火)
・10月決算法人の確定申告(法人税等、消費税等)	申告期限 1月 6日(月)
・4月決算法人の中間申告(法人税等、消費税等)	申告期限 1月 6日(月)
・消費税の年税額400万円超の1月、4月、7月 決算法人の中間申告	申告期限 1月 6日(月)
・給与所得の年末調整	本年最後の給与の支払をするとき
・固定資産税(都市計画税)の第3期分の納付	12月中において市町村の条例で定める日
・健康保険・厚生年金保険の賞与支払届の提出	支給日より5日以内

<あとがき>

東京大学の駒場キャンパスにランチが 800 円で食べられるフレンチレストランがあるとの情報を入力したのが約 1 年前だったでしょうか。1 つ隣の駅、神泉駅から近い顧問先の土地のチェックに行く予定があったのでついでに寄ってみることにしました。ちなみに顧問先の土地は渋谷駅からも徒歩圏内の円山町。バブル期は当然のこと今でも買い取りの電話が頻繁にあるそうです。

目的のフレンチレストランですが一般の学生食堂ではなく、「ルヴェソンヴェール」という飲食店が運営しています。平成 17 年、旧制一校の同窓会館を全面改修してオープンしました。八王子市南大沢の首都大学内にも同様の形式で運営しています。

駒場東大前駅を降りるとキャンパスは目の前です。正面にある 1 号館、本郷キャンパスの安田講堂そっくりです。それもそのはず、設計者が同じ、東京帝国大学の総長も務めた内田祥三(よしかず)の設計です。安田講堂は大正 14 年の竣工、1 号館は昭和 8 年です。

正門から入り、左にまっすぐ進めばレストランです。昼は混雑しているだろうと思い 1 時 20 分頃に入店しましたがほぼ満席。客層はほぼシニア層、60 歳から 80 歳台とお見受けしました。絵画館しかリシニア層が幅を利かせている光景をよく目にします。子供の集団よりパワフルに感じます。

メニューに目を通していると、隣のテーブル席にビールを飲み始めている 6 名程のシニア層が目に入りました。これは負けていられません(何がだよ)。隣がビールならこっちはワインだ! ということで白ワインを注文。普段昼から飲むことはありませんが、たまに飲むとおいしいです。ランチは前菜にパン、メインは肉、魚、パスタから選択で魚にしました。食後のコーヒーは別途 200 円です。価格が価格だけに味は今一つ。ファミレスに軍配が上がりそうです。ワインが 500 円だったので合計 1,500 円でした。食後、校内散策。博物館があったので入ってみました。「ダンヌンツィオ」というイタリアの詩人、作

家の展示でしたが、あまり興味をそそられず、素通りするように退館しました。



正門と1号館



1号館



ルヴェソンヴェール



魚ランチ(奥の空皿は前菜でした)



博物館



校内のイチヨウ並木