

Financial Adviser

ファイナンシャル・アドバイザー

5
2008

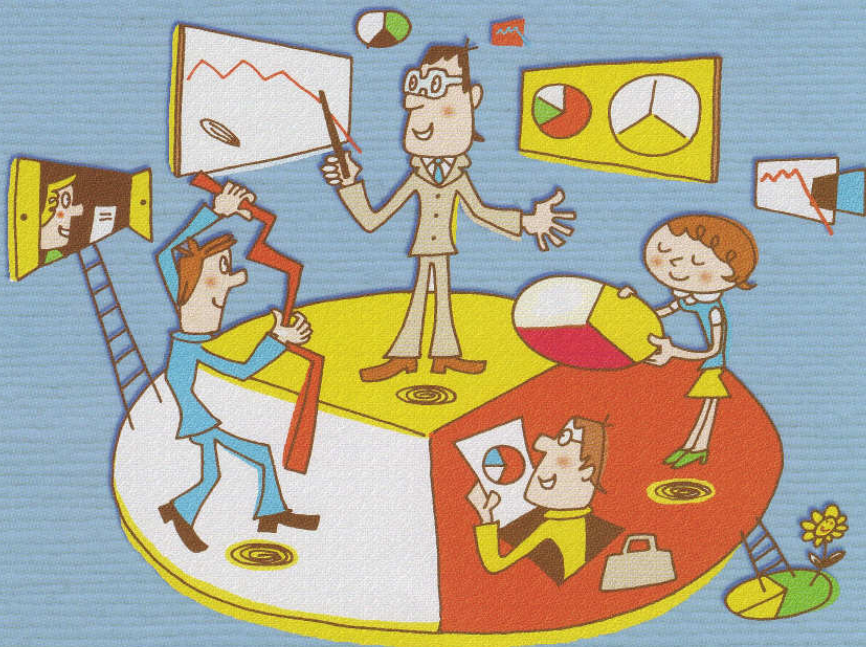
好評連載

保険商品バッチリアドバイス
「終身保険の種類と有効的な利用方法」

マンガ&図解で覚える・相続キソ知識
「相続人と相続分」

特集

ファンド価格変動時の 最強アドバイス術



特集関連企画

外貨預金の利用をいまどう考えるか?

特別企画

逓増定期保険の取扱いは今後どうなるのか

タックス
博士



からはじめる

税金教室

●第2回のテーマ● 各所得の内容①

給与所得・不動産所得
・不動産の譲渡所得



◀タックス博士

落合孝裕
落合会計事務所

博士 こんにちは。前回は所得税の全体の流れについて勉強しました。今回から所得税の各論に入っていきます。まず、各種所得の詳しい内容を勉強しましょう。

すので、不動産所得の節税について勉強して、アドバイスしてあげたいと思います！

年収300万円だと
所得控除は108万円

大輔 前回、所得税のおよその計算の流れを勉強しましたが、二人ともどうでしたか？

博士 まず、「給与所得」から始めましょう。皆さんが会社からもらっている給料と賞与の合計額が、「給与収入」になります。

大輔 はい、所得の種類がこんなにたくさんあることを初めて知りました。サラリーマンは、会社が税金計算をやってくれるので本当に助かります。

大輔 博士、サラリーマンは経費が何も認められませんよね。フリーで仕事をしている人は、何でも経費でしょう。我々サラリーマンも何とかなりませんか？

香織 年末調整と確定申告の関係がよく分かりました。総合課税は、所得が多くなると納税が増えて大変ですね。

博士 大輔君、そうでもないんですよ。給与所得は必ず一定額の「給与所得控除」という概算の控除が認められているのです。図表1を見てください。この控除は経費を実際に使っていないでも取る事ができます。フリーの人はお金を使わない限り経費にならないですから、かえって給与所得の方が思われていますよ。

博士 それでは、今回は各種所得のうち、①給与所得、②不動産所得、③不動産の譲渡所得について、勉強しましょう。

大輔 確かにすごいぶん控除が多くなっているんですね。年収300万円ですら108万円も取れるんだ。

香織 今日の勉強を、お客様へのアドバイスに是非かしたいと思っています。

大輔 確かにすごいぶん控除が多くなっているんですね。年収300万円ですら108万円も取れるんだ。

香織 博士、パートの方の「103万円の壁」も給与所得控除に係っているんですね。

博士 はい、そうですね。給料をもらっている人は、正社員、パート、アルバイトを問わず給与所得控除が最低でも65万円取れます。さらに「基礎控除」38万円が取れますので、香織さんの言う「103万円の壁」はこの合計額のことですね。

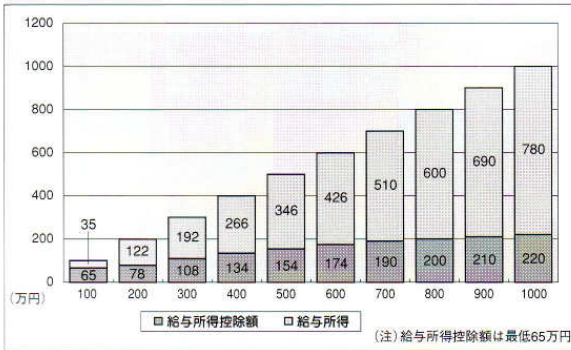
香織 年末近くになると、103万円を超えないように、出勤調整する人もいるって聞いたことがあります。

博士 給与所得については、2カ所以上の会社から給料をもらっている人は、自分で確定申告することになります。年末に会社からもらう「源泉徴収票」に記載された「支払金額」を合計して、そこから給与所得控除を差し引くこととなります。給与所得の説明は、ぜひここからですね。

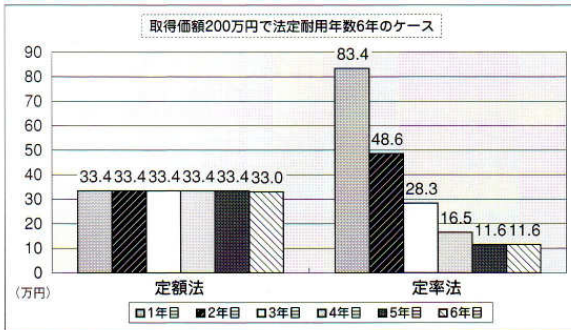
減価償却の方法には
定額法と定率法がある

大輔 博士、次は不動産所得につ

図表1 給与所得控除の金額



図表2 減価償却費の事例



博士 定率法を選択したい場合は、所轄の税務署に届出書を提出する必要があります。ちなみに、建物は定額法しか選択することができません。

大輔 なーるほど、減価償却費についてよく分りました。その他は、不動産の貸付けに関するものなら何でも経費になるんですか？

博士 基本的にはそうですね。

大輔 友人に、今月からうちの銀行で定期積金を始めるように勧め

大輔 えーっと。それは、今日の講義で勉強しようと思っていました(苦笑い)。

香織 減価償却費は、建物や自動車など、購入したときに全額が経費にならないものを、数年とか、10年以上の期間で経費にするという考え方ですよ。

博士 さすが香織さん、そのとおりです。減価償却費とは、「法定耐用年数」という税法で定められた償却期間において取得価額を少しずつ経費に計上していく経費のことです。定額法と定率法の二つの償却方法があります。所得税の場合は、法定償却方法(適用すべき償却方法)は「定額法」になっています。これは、図表2を見た方が分かりやすいでしょう。

香織 定率法の方が当初はたくさん経費が取れますね。

博士 定率法を選択したい場合は、所轄の税務署に届出書を提出する必要があります。ちなみに、建物は定額法しか選択することができません。

大輔 なーるほど、減価償却費についてよく分りました。その他は、不動産の貸付けに関するものなら何でも経費になるんですか？

博士 基本的にはそうですね。

大輔 友人に、今月からうちの銀行で定期積金を始めるように勧め

大輔 給与には、借入金の利息や、火災保険料、固定資産税、さ

大輔 経費には、借入金の利息や、火災保険料、固定資産税、さ

博士 はい、大輔君お待ちかねの不動産所得です。不動産所得は、アパート、マンション、倉庫、駐車場などの不動産を貸し付けることにより生じる所得です。収入から経費を差し引いた残りが、ひとも所得金額になります。

らに、減価償却費などがありますね。

博士 大輔君、よく勉強していますね。「減価償却費」の意味は分かりますか？

大輔 えーっと。それは、今日の講義で勉強しようと思っていました(苦笑い)。

香織 減価償却費は、建物や自動車など、購入したときに全額が経

費にならないものを、数年とか、10年以上の期間で経費にするという考え方ですよ。

博士 さすが香織さん、そのとおりです。減価償却費とは、「法定耐用年数」という税法で定められた償却期間において取得価額を少しずつ経費に計上していく経費のことです。定額法と定率法の二つの償却方法があります。所得税の場合は、法定償却方法(適用すべき償却方法)は「定額法」になっています。これは、図表2を見た方が分かりやすいでしょう。

香織 定率法の方が当初はたくさん経費が取れますね。

博士 定率法を選択したい場合は、所轄の税務署に届出書を提出する必要があります。ちなみに、建物は定額法しか選択することができません。

大輔 なーるほど、減価償却費についてよく分りました。その他は、不動産の貸付けに関するものなら何でも経費になるんですか？

博士 基本的にはそうですね。

大輔 友人に、今月からうちの銀行で定期積金を始めるように勧め

「65万円」の控除を取るには 三つの条件を満たす必要が

香織 博士、青色申告特別控除についても教えてください。

博士 はい。不動産の収入から、様々な経費を差し引いた後の金額から、さらに差し引くことができるのが、「青色申告特別控除」です。これは「所得税の青色申告承認申請書」を税務署に提出することが必要です。青色申告を行うには帳簿を付け、領収書、請求書などの書類を保存しておくことが条件となっています。

香織 博士、控除の金額はどのくらいですか？

博士 青色申告特別控除額は、10万円と65万円の二つのパターンがあり、納税者がどちらかを選びます。

大輔 そりゃあ、たれでも65万円引ける方がいいでしょう。

博士 65万円の控除を取るためには、三つの条件があります。一つ目は、賃貸の規模が「事業的規模」であること。規模が大きいことが必要です。「5棟10室」基準とい

う形式的な基準があり、貸家なら5棟以上、アパート、マンションなら10室以上貸し付けていることが必要です。

大輔 それなら、アパート1棟買

いになるかなあ。

博士 二つ目に、すべての取引を「複式簿記」により記帳すること、つまり「貸方」「借方」の仕訳を作成することです。これに基づき「総勘定元帳」が作成されます。さらに、三つ目に「貸借対照表」を作成することです。

大輔 うーん、こりゃ難しそう

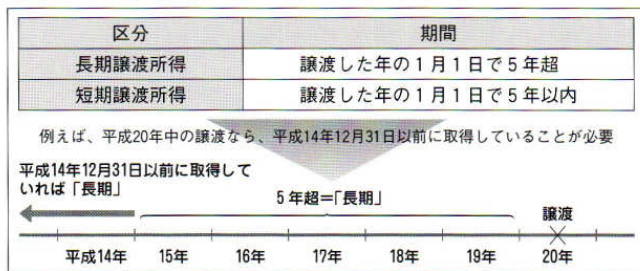
だ。サラリーマン大家になっても節税の道は険しかりし——ということかあ…。

香織 大輔さん、会計ソフトを使

えば何とかなるんじゃないかしら。

博士 まあ、規模が小さいうちは簡単な経費の集計で「損益計算書」を作って10万円の控除が取れるのだから、規模が大きくなってから心配したらどうかな。また、事業的規模になると、「青色事業専従者給与」といって、奥さんなど同居の親族に支払う給料を経費

図表3 長期と短期の期間の考え方



ときの「譲渡所得」について勉強しましょう。

大輔 サラリーマン大家として5〜6年間は賃貸でやっていき、その後売却する場合の節税についてアドバイスをお願いします。

博士 まずは頭金を貯めることが先だと思うけど…。まあいいでしょう。不動産の売却にかかる譲渡所得は、総合課税とは別に計算します。一部例外はありますが、累進税率ではなく、均一の税率となっています。

香織 所有期間が長期の方が有利だと聞いたことがあります。

博士 はい、賃貸の不動産を売却するときは、所有期間が「長期」となるようにしましょう。長期の場合は、住民税を含めた税率は20%、短期となると39%で約2倍の税金になってしまいます。

大輔 短期は税金が2倍かあ。

博士 長期と短期の区分は、5年が基準です。ただし、この年数の数え方は特殊ですので、注意してください。図表3のように譲渡した年の1月1日で5年以内か5年超かとなります。

所有期間が「短期」になると 税金は「長期」の約2倍に

博士 さて、不動産所得はこれくらいにして、次は不動産を売った

1からはじめる税金教室

図表4 譲渡所得の計算の具体例

取得年月日	平成20年4月1日
譲渡年月日(予定)	平成26年3月31日
譲渡価額	35,000,000円
取得費	28,416,000円
(内訳 土地部分)	18,000,000円
建物部分(減価償却後)	10,416,000円
譲渡費用	1,185,500円
(内訳 仲介手数料)	1,165,500円
印紙代	20,000円
譲渡所得	5,398,000円 (千円未満切捨て)
	×20%
所得税・住民税	1,079,600円

大輔 なーるほど、そうなんです。博士 「購入日」と「譲渡日」は、契約の日または引渡しの日、いずれでもかまいません。通常は契約が先で引渡しが続くから、なるべく期間を長く考えるよう、購入日は契約の日、譲渡日は引渡しの日として計算することがよいでしょう。

博士 さて、「譲渡価額」——つまり売ったときの代金から差し引くのは「取得費」と「譲渡費用」です。取得費は、不動産を買ったときの購入価格から、その後の減価償却費相当を差し引きます。毎年の不動産所得で減価償却費はすでに経費としていますから、譲渡のときに、買ったときの金額をそのまま差し引いては、2度引くことになるからです。また、譲渡費用として代表的なものは、不動産の仲介料や契約書の印紙代などがあります。図表4の具体例を見てください。

大輔 不動産の譲渡は、ほぼじやらないのですか。博士 そうです。でも、マイホームの譲渡損失のみは、一定の要件の下に、損益通算および3年間の繰越しができる特例があります。この特例は、新たなマイホームの買換えが必要なものと、譲渡したときに住宅ローンの残高が残っていることが条件のもの2種類あります。

大輔 それは助かりますね。でも、そんなに利益が出ることもないんじゃないですか。博士 今は少ないでしょうね。ただし、親からの不動産を引き継いだ場合は、取得費も引き継ぎますので、何十年も前に親御さんが買ったときの安い値段と比べると数千円円の利益が出ることもありますよ。また、この特別控除の特例は、仮に税金がゼロとなる場合でも確定申告が必要になりますから、お客様にはしっかりアドバイザーにしてくださいね。さて、次回は株式の譲渡所得について勉強しましょう。

給与収入も不動産収入も、それぞれ収入から「経費」を差し引いた額が「所得」となり、所得に対して課税されます

