

Financial Adviser

ファイナンシャル・アドバイザー

I

 2009

好評連載

生保提案の達人

「商品別・クレームへの対応方法」

.....
どうなる？ 相続税制

「課税方式変更は先送りか」

特集

危機回避のための家計アドバイス マネープランの再構築術と今後の対応策



特別企画

新窓販国債の仕組みと活用法

住宅ローン控除の住民税控除や 株式売却損の通算・繰越控除を活用

落合 孝裕

落合会計事務所
税理士・CFP®

い よいよ2009年は、2月16日から所得税の確定申告がスタートします。収入の減少や

資産運用の悪化により家計は逼迫していますが、こうした家計の危機に対しては、確定申告をうまく活用し、税負担を軽減していくことも、有効な対応策です。

そこで、FPにとって、確定申告に必要な知識をまとめました。

税源移譲により 住民税も対象に

1. 住宅関係

①住宅ローン控除

新たにマイホームを購入した場合、年末の借入金残高に応じて一定額が住宅ローン控除として、所得税が控除されます。

購入年分については、サラリーマンも翌年3月15日までに確定申告をする必要があります。

平成20年から居住を始めたマイホームについては、居住年から10年間ないし15年間について、一定の割合で所得税を控除できることになっていきます(図表1)。

確定申告をすると、後日税務署から2年目以降の年末調整用の書類が届きます。平成21年以降は、年末にその書類を会社に提出することにより、年末調整で控除を受けることができます。

また、平成19年分より所得税から住民税へ「税源移譲」が行われたことにより、所得税が減り、住民税が増えた人がたくさんいます。住宅ローン控除は、その年分

の所得税の額が上限ですので、税源移譲により以前より控除額が減ってしまうことがあります。

これを補うために、その差額分について、本来は控除できない住民税から控除ができるようになりました。この控除を受けるためには、市区町村に一定の申告書を提出することが必要です。

②売却時の損失の繰越控除

マイホームを売却すると、損失となることが多いでしょう。

不動産の売却損については、平成16年より他の所得との損益通算ができなくなりました。ただし、マイホームの売却損に限り、一定の要件の下に、他の所得と損益通算ができ、さらにその年の所得で引ききれない損失は、翌年以降3

年間繰り越すことができます。

マイホームの売却損の繰越控除には、二つの特例があります。まず一つ目の特例は、マイホームの買換えが必要なものです。もう一つは、買換えは不要ですが、売却したマイホームに借入金が残っているものです。詳しくは図表2のようにになります。

買換えが必要な特例は、買換えたマイホームについて、住宅ローン控除の適用が可能です。

③3000万円の特別控除
マイホームを売却して、利益が出た場合は、その売却益のうち3000万円までは所得税と住民税がかかりません。

「よほど値上がりが無い限り、そんなに売却益が出ることはないのでは？」とお考えの方が多いと思いますが、実は大きな利益が出ることもあるのです。

それには、二つのケースが考えられます。

一つは、相続により取得したケースです。不動産の「取得費」と「取得時期」は、相続前のものを引き継ぎます。

●特集●危機回避のための家計アドバイス

図表1 住宅ローン控除の概要

項目	内容
1. 控除対象借入金等の額	次の借入金等（償還期間10年以上）の年末残高 (1) 住宅の新築・取得 (2) 住宅の取得と共にする敷地の取得 (3) 一定の増改築等
2. 対象住宅等	(主として居住の用に供する) (1) 新築住宅…床面積50㎡以上 (2) 中古住宅…①床面積50㎡以上 …②築後20年以内（耐火建築物は25年以内）または地震に対する安全に必要な構造方法に関する技術的基準に適合すること (3) 増改築等…床面積50㎡以上

〈平成19年～20年居住分については、以下のいずれかを選択〉

3. 控除期間	10年間	15年間
4. 控除額等 (税額控除)	借入金等の年末残高の限度額2,500万円 〈適用年〉 〈控除率〉 〈最高〉 19年居住分 1～6年目 1.0% 25万円 7～10年目 0.5% 12.5万円 合計最高控除額 200万円	借入金等の年末残高の限度額2,500万円 〈適用年〉 〈控除率〉 〈最高〉 19年居住分 1～10年目 0.6% 15万円 11～15年目 0.4% 10万円 合計最高控除額 200万円
	借入金等の 年末残高 ×控除率	借入金等の年末残高の限度額2,000万円 〈適用年〉 〈控除率〉 〈最高〉 20年居住分 1～6年目 1.0% 20万円 7～10年目 0.5% 10万円 合計最高控除額 160万円
5. 所得要件	合計所得金額 3,000万円以下	

図表2 住宅売却時の損失の繰越控除

適用要件	マイホームの買換えが必要	マイホームの買換えが不要
売却期間	平成16年1月1日～平成21年12月31日	
所有期間	譲渡した年の1月1日において5年を超えるもの	
住宅借入金等	要件なし	売買契約をする日の前日に一定の住宅借入金等の残高があること
取得期間	売却の年の前年～売却の年の翌年末まで	
床面積制限	居住用部分が50㎡以上	
住宅借入金等	繰越控除を受けようとする年の12月31日において一定の住宅借入金等の残高があること(住宅ローン控除との併用可)	
譲渡損失の金額	譲渡所得の金額の計算上生じた損失金額 ※	住宅借入金等の残高－売却代金＝限度額
所得制限	繰越控除を受けようとする年分の合計所得金額が3,000万円以下	
繰越控除期間	売却した年の翌年以後3年間	

※500㎡を超える土地の部分の損失を除く。

つまり、亡くなった方が買ったときの価額を相続人が引き継ぎますから、場合によっては数十万円、あるいは購入価額が不明、などということもあります。その安い価額を引き継いで譲渡所得を計算しますから、この不動産市況でも大きな利益が出ることもあるのです。ちなみに、極端に安いときや不明なときは、売却代金の5%を取得費として計算することができま

また、もう一つは、以前「居住用財産の買換えの特例」を適用しているケースです。買換えの特例とは、売却時にいくらか利

益が出ても、売却代金以上の不動産を購入すれば、本来かかるべき税金がかからないという特例です。「バブル期」には、頻繁に適用されていました。

こちらにも、取得費は、買換え前のものを引き継ぎますから、大きな利益が出ることはありません。

3000万円の特別控除の特例を適用する場合、たとえば税金がゼロでも、翌年3月15日までに確定申告を行うことが必要です。

損切りして他の利益と通算する手も

2. 株式関係

上場株式の売却については、証券会社で「特定口座（源泉徴収あり）」を選択して、利益が出る場合は、証券会社が税金を天引きしてくれますので、確定申告をする必要がありません。

含み損となっている上場株式は多いと思いますが、今の時期は、思い切って「損切り」をするのも一つの手段です。

というのは、上場株式の売却損は、同じ年の他の株式の売却益と

通算できるばかりでなく、通算してもまだ損失がある場合は、3年間の繰越控除を受けることができます。今後3年間のうちに株式の売却益が出ても、繰り越された損失の金額を限度として税金がかかりません。

また、少し前まで大変なブームだった「FX取引」のうち、東京金融先物取引所を通じた取引の「くりつく365」については、「雑所得」で源泉分離課税（所得税・住民税合計20%）の扱いになります。

この売却損については、雑所得で源泉分離課税のグループの売却益と通算ができ、さらに引ききれない損失は、3年間の繰越控除を受けることができます。

医療費控除の足切り額は10万円か合計所得の5%

3. 医療費控除

サラリーマンが確定申告で税金の還付を受けることが多いのは、何と言っても「医療費控除」でしょう。年間で10万円を超える医療費を支払った場合、超えた部分に

ついて医療費控除の対象になります。

注意すべきポイントは次のとおりです。

①領収証の提出

原則として、確定申告時に税務署に領収証（またはレシート）の提出が必要です。もらい忘れや紛失があれば、早いうちに再発行をしてもらいましょう。

クリニック、病院での治療費、薬代のほかに、薬局で購入した薬代が対象になります。

②家族分も合計

同居の家族分の領収証は合計することができます。歯の治療など大きな支出がある場合は、10万円を超える可能性がありますから、細かい領収証も忘れずに取っておきましょう。

③人間ドックやマッサージ費用

人間ドックは治療ではなくあくまでも検査ですから、原則として医療費控除の対象にはなりません。ただし、人間ドックを受けて「重大な疾病」が発見され、引き続きその治療を受ける場合は、医療費控除の対象になります。

ということですが、こればかりは控除とならない方がいいですね。

一方で、マッサージの費用は、治療のためにあん摩マッサージ指圧師、はり師などの資格がある人から受けたものは、医療費控除の対象になります。

④往復の電車賃など

クリニックや病院への通院の交通費については、電車代、バス代などについては、医療費控除の対象になります。

ただし、タクシー代は、電車やバスの利用ができない場合や症状から見て急を要する場合のみ対象となります。自家用車のガソリン代や駐車代は、理由にかかわらず対象とはなりません。

⑤10万円未満でも余地あり

医療費の足切り額は、10万円と合計所得の5%のいずれか少ない金額となっています。

サラリーマンの場合、年収311万5000円で合計所得が19万8400円ですので、これ以下の年収の年は、足切り額が10万円より少なくなり、有利になります。