

「土地や建物を 売ったときの税金」

土地や建物を売ったときの利益を譲渡所得といい、他の所得とは分離して所得税を計算します。

譲渡所得は、売った土地や建物をいつから所有していたかによって「長期」と「短期」に区分します。

長期譲渡所得

譲渡のあった年の1月1日において所有期間が10年を超える土地や建物を売った場合です。

短期譲渡所得とときの税

譲渡のあった年に取得したものや、その年の1月1日において所有期間が10年以下である土地や建物を売った場合です。

ただし、土地については、昭和62年10月1日から昭和65年3月31日までの間は譲渡のあった年の1月1日において所有期間が5年を超えるかどうかにより区分します。

マイホームを売った ときの特例

自分が住んでいる家と敷地や以前に住んでいた家と敷地を住まなくなった日から3年を経過する年の12月31日まで

に売ったり買換えたりしたときには次の軽減措置は、どちらか一方しか選択できません。



◎3千万円特別控除

売手と買手の関係が親子や夫婦など特別の間柄でない場合、その所得期間が長期、短期とを問わず、譲渡所得から3千万円が特別に控除されます。

◎買換え（交換）の特例

特別控除の対象になる資産を買換え又は交換したときには、次の要件を満たしていれば買換え（交換）の特例が受けられ、譲渡価額と新たに取得した資産の取得価額との差額だけに課税されます。

(一)その資産の所有期間がその年の1月1日において10年を超えること

(二)売った年か、その前年又は翌年に自分が住む家と敷地を取得すること

これらのいずれかの特例の適用を受けるためには、所得税の確定申告をしなければなりません。

特定の資産を交換したり 買換えたときの特例

住宅以外でも次のような場合で一定の要件に当てはまるときには、譲渡資産の交換・買換えの特例が適用され、譲渡価額と代わりに取得した資産の取得価額との差額についてだけ課税されます。

(一)土地や建物などを同種の資産と交換した場合

(二)事業用資産を交換したり買換えた場合

(三)資産が収用等され、補償金で代わりの資産を取得した場合、などです。

なお、昭和62年10月1日以後の譲渡について事業用資産の買換の特例の適用を受ける場合には、譲渡益のうち買換資産の取得価額と譲渡価額のいずれか少ない方の20%に相当する部分は、新たに課税対象とされることになりました。



贈与税



贈与税の申告を しなければならない人

贈与税は、個人から財産をもらったときに、もらった人にかかる税金です。

財産の贈与は、主に夫婦や親子の間で行われることが多いので、贈与税のことをうっかり忘れていたという人も案外多いようです。例えば、金銭のやりとりをしないで、親が所有していた土地や家屋を子の名義に変えたり、夫名義の株式を妻名義に変えたりしたときは、贈与があったものとされます。

また、形式的には金銭の貸借になっても「ある時払いの催促なし」のように実質的に贈与と認められるものについては、贈与税がかかります。

昨年中に贈与を受けた財産の価格を合計して、60万円を超えるときは、贈与税の申告

をしなければなりません。

贈与税の申告と納税は、2月1日から3月16日までです。期限内に正しい申告と納税をしましょう。

ところで、共働きの夫婦が例えば1千万円の住宅を買う場合、夫が7百万円、妻が3百万円負担し、その住宅を夫名義にすると、妻から夫へ3百万円の贈与となります。この場合、負担額に応じた持ち分の共有名義(夫70、妻30)にすれば贈与になりません。

また、夫婦の間で、居住用の土地や建物の贈与が行われたときは、一定の要件のもとに、基礎控除60万円のほかに「配偶者控除」として、最高1千万円までの控除が受けられる特典があります。

住宅資金の贈与

親や祖父母から、新築住宅を取得するための資金の贈与を受けたときは、一定の要件を満たせば5百万円までの部分について贈与税が軽減されます。

なお、この特例が適用されるのは昭和61年と62年です。

記録保存制度

事業所得など(事業所得、不動産所得、山林所得)のある人(青色申告者を除く)で、

確定申告書または総収入金額報告書を提出しなければならぬ人(事業所得などの総収入金額の合計が3千万円を超える人)は、その業務に関して作成したり受領した帳簿書類などを5年間保存しなければなりません。

収支内訳書添付制度

事業所得など(事業所得、不動産所得、山林所得)のある人(青色申告者を除く)が確定申告書を提出するときは、それぞれの所得の総収入金額と必要経費の内容を記載した収支内訳書を添付しなければなりません。

税金の滞納は割に合わない

税金を滞納した場合には、年率14・6%の延滞税がかかります。また、督促を受けてもなお納税が行われない場合には、財産の差し押さえ、さらには公売が行われることがあります。

