

「マネー」 ～税金～

青色申告【あおいろしんこく】

不動産所得、事業所得、山林所得のある人が、所得税の確定申告をするときの手続きのひとつです。申告用紙が青かったことから青色申告といわれます。青色申告をするには、その年の3月15日までに「青色申告承認申請書」を所轄の税務署に提出し、一定の様式の帳簿を備えつけて記録・保存をする必要があります。本来は正規の複式簿記による記帳が必要だが簡易帳簿でも代用できます。通常の白色申告に比べて、青色申告には別表のような特典があります。

印紙税【いんしぜい】

不動産売買契約や借地権の設定契約、工事請負契約、ローン契約などの契約書を作成するときに、取引金額に応じて課税されます。作成した契約書1通ごとに所定の印紙をはりつけて、消印することで納税します。いわゆる領収書の印紙も同じです。納税の義務は契約の当事者双方にあり、不動産取引では2通作ってそれぞれ折半するのが一般的となります。印紙税を納めなくても契約の効力には何ら影響しませんが、納税しないと印紙税法上の罰則があります。

確定申告【かくていしんこく】

納税者が自分で、その年に生じた所得とそれに対する所得税額を計算して確定し、納税すべき税額を税務署に申告する手続きのことです。いわゆる申告納税制度に基づくしくみです。毎年2月16日から3月15日までの1か月の間に前年の申告をします。申告の種類によって使用する申告書も違います。一般用（青色申告用と白色申告用）、給与所得者の還付申告用、公的年金等のみの人用、分離課税用（不動産の売却など）、損失申告用などがあります。

減価償却費【げんかしょうきやくひ】

減価償却資産の償却費のことで、投下資本を毎年回収するための計算という意味と、再取得のための内部留保という意味があります。帳簿上は、その資産の耐用年数に応じて配分した償却費を毎年の必要経費に計上する形です。減価償却の方法には主に定額法と定率法があり、通常は定額法が適用されます。届け出によって定率法の選択も可能。定率法のほうが初期の償却額は大きくなります。また、政策的に割増償却などの特例措置が適用される資産もあります。

源泉徴収【げんせんちょうしゅう】

所得が発生する大本（源泉）の段階で一定税率の所得税を差し引いて（国に代わって徴収して）、所得を支払ったものが納税する制度です。いわゆる「天引き」のことです。利子所得、配当所得、給与所得、退職所得、雑所得、事業所得、一時所得が源泉徴収の対象になります。総合課税の所得に対する源泉徴収税額が多すぎたときは、会社員なら年末調整で、そのほかの事業所得などの場合は、確定申告（還付申告）で所得税の還付を受けられます。

固定資産税【こていしさんぜい】

毎年1月1日時点で土地・家屋の所有者として固定資産課税台帳に登録された人に課税される市町村税です。保有税の1つとなります。新築家屋は取得した翌年から課税。中古住宅や土地を買った場合は前所有者（売主）に課税されますが、通常は購入した日を境に新所有者（購入者）按分して負担します。標準税率は1.4%で、市町村によって最高2.1%まで変更可能です。また敷地面積200平米以下の土地は評価額が減額します。居住用家屋の特例もあります。

住宅資金特別控除の特例【じゅうたくしきんとくべつこうじょのとくれい】

65歳以上の親から20歳以上の子への贈与について、2500万円までは贈与税をかけずに相続時に一括精算する「相続時精算課税制度」に適用される特例措置のひとつです。2007年12月末までに、住宅取得やリフォームに充てる資金を贈与する場合に、非課税枠が通常より1000万円増えて、3500万円まで拡大するという特例です。また、親の年齢制限はないため、65歳未満の親からの贈与にも適用されます。

住宅取得資金贈与の特例【じゅうたくしゅとくしきんぞうよのとくれい】

住宅を購入するための資金として実の父母や祖父母から援助を受けた場合に、贈与税を軽減する制度のことです。住宅取得資金のうち1500万円までの部分について「5分5乗方式」という方法で税額を計算することで、通常の贈与税より安くなります。この特例を受けた翌年から4年間に贈与を受けた分については、通常の贈与税よりも高い税額になることに注意して下さい。2005年末で特例の適用期限が過ぎたため、廃止されました。

住宅ローン控除【じゅうたくローンこうじょ】

マイホームの取得や改修で住宅ローンを利用した場合に、ローン残高に応じて一定の所得税・住民税を控除する制度です。控除可能額は居住した年によって変わります。2009～10年に居住した場合が最大500万円です(長期優良住宅は09～11年居住で600万円)。実際に控除される金額は支払っている所得税額が上限となります。控除期間は10年間、正式名称は「住宅借入金等特別控除」です。「住宅ローン減税」ともいわれます。

住民税【じゅうみんぜい】

個人の所得に対して課税される都道府県民税と区市町村民税を合わせたものです。東京都23区の場合は、都民税と特別区民税の合計します。仕組みは基本的に変わりません。支払う税金には均等割と所得割があります。均等割は所得金額にかかわらず一律に支払うもので、都道府県民税が1000円、市区町村民税は人口規模に応じて2000円～3000円になります。所得割は、所得金額に税率10%（都道府県民税4%、区市町村民税6%）を乗じて計算されます。

譲渡所得【じょうとしょとく】

資産を譲渡した時に得られた利益のことです。不動産などの売却（譲渡）価格そのものではなく、そこから一定の経費を差し引いた後に利益が残った場合に「譲渡所得」といいます。もし経費を引くとマイナスになる時は「譲渡損失」です。譲渡所得には取得後の期間による長短の区分があり、売却した年の1月1日時点で所有期間が5年を超えていると長期譲渡所得、5年以内なら短期譲渡所得になります。譲渡所得から特別控除を除いた部分に課税されます。

譲渡税【じょうとぜい】

税法上は「譲渡税」という名称はありません。譲渡所得に対して所得税と住民税がかかりますが、不動産の場合は通常の所得税・住民税とは別の分離課税になり、税率も違います。このため不動産の譲渡所得にかかわる税金として、一般に「譲渡税」または「譲渡所得税」と呼んでいます。また、長期譲渡所得と短期譲渡所得では課税方法が異なり、所有期間が短いほうが税率が高くなっています。なお、マイホームを売った時には各種の特例があります。

所得控除【しょとくこうじょ】

所得税（住民税）を計算するときに、税法上で一定の項目ごとに認められた金額を課税所得から差し引くことです。ほぼ無条件で認められる基礎控除をはじめとして、配偶者控除や扶養控除などの人的控除、医療費控除や生命保険料控除など政策的な控除があります。会社員の場合、年末調整で控除の対象になる項目とならない項目があり、医療費控除や雑損控除などは、自分で確定申告をしないと控除を受けることができません。

所得税【しょとくぜい】

日本国内で個人が得た所得に対して課税される直接税です。所得は10種類あり、課税方式は総合課税と分離課税があります。総合課税は他の所得と合算した金額に対して課税されるもので、分離課税は単独で課税されるものです。税率もそれぞれ違います。不動産取引に係わるのは不動産所得と譲渡所得になります。譲渡取得については、土地建物や上場株式等の譲渡所得が分離課税、それ以外のゴルフ会員権などの譲渡所得は総合課税になります。

贈与税【ぞうよぜい】

年間110万円を超える現金や不動産などの財産を、個人から無償でもらった時に課税される国税です。この個人の中には、他人に限らず親子や夫婦間の贈与も含まれます。税額は、1年間にもらった財産を合計した価額から110万円の基礎控除を差し引いた課税価格に対して、超過累進税率（別表）を掛けて計算します。不動産の価格は相続税評価額です。マイホームにかかわる贈与については「相続時精算課税制度」や「配偶者控除の特例」があります。

贈与税の配偶者控除【ぞうよぜいのはいぐうしゃこうじょ】

贈与税の基礎控除は年間110万円です。長年連れ添った夫婦の間で、住宅そのものや住宅取得資金の贈与があった場合には、通常的基础控除に加えて最高2000万円までの配偶者控除が受けられます。適用条件は、(1)夫婦の婚姻期間が20年過ぎていること(2)自分が住むための居住用不動産とその取得資金の贈与であること(3)贈与を受けた年の翌年3月15日までに贈与財産に居住し、その後も引き続き居住する見込みがあることなどです。

登録免許税【とうろくめんきょぜい】

所有権を登記する時などにかかる国税の1つです。登記の種類によって税率が決まっています。不動産の取引にかかわるのは、新築住宅を買ったり新築した時の所有権保存登記、土地や中古住宅を買ったり相続した時などの所有権移転登記、住宅ローンを借りた時の抵当権設定登記などがあります。マイホームの特例もあり、法務局などの登記所に申請する時に支払うが、手続は司法書士に代行してもらうのが一般的です。

特定支出控除【とくていししゅつこうじょ】

給与所得者には必要経費が認められていないといわれますが、その代わりに所得金額に応じた給与所得控除があります。しかし、その年の「特定支出」が給与所得控除額を超える場合には、確定申告をすることによって、その超えた分をさらに給与所得の金額から差し引くことができます。これを「給与所得者の特定支出控除の特例」といいます。この特例の適用を受けるには、特定支出の金額を証明する書類を提出することが必要です。

都市計画税【としけいかくぜい】

固定資産税と同様に、毎年1月1日時点の不動産の所有者にかかる税金です。ただ、課税対象は都市計画区域の市街化区域内にある土地、建物に限られます。税率は最大0.3%。ほとんどの市町村はこの制限税率で課税していますが、中には低い税率を適用しているケースもあります。住宅用地については固定資産税と同じく評価減があります。建物の軽減は全国的にはありませんが、東京23区など自治体によって独自の特例を設けていることもあります。

年末調整【ねんまつちようせい】

給料をもらっている会社員の場合、会社が所得税・住民税を源泉徴収して支払っています。この税額は年間所得をあらかじめ想定して割り出し、月割りにして毎月の給料から差し引きます。しかし、実際にもらう給料に変動があったり、前年とは違う各種の所得控除があります。最後にその過不足を精算するのが年末調整になります。いわば税務署が確定申告を受ける手間を省くための手続きです。会社員でも税金の還付を受けるには確定申告が必要になります。

配偶者の税額軽減【はいぐうしゃのぜいがくけいげん】

相続税の納税金額を計算するときに認められている税額控除のひとつです。相続や遺贈によって財産をもらった人が配偶者の場合に、別表の計算式で求めた金額が控除されます。控除額の目安としては、配偶者が相続した財産が、法定相続分（法定相続人が配偶者と子どもの場合には2分の1）以下の場合、または1億6000万円以下の場合、配偶者の相続税はゼロになります。この税額軽減を受けるには、納税額がゼロでも相続申告をする必要があります。

非課税所得【ひかぜいしょとく】

所得税の課税されないものです。具体的には当座預金の利子（年1%以下）、子ども銀行の預貯金等の利子、傷病賜金・遺族恩給・遺族年金等、給与所得者の出張や転勤に伴う旅費等、給与所得者の通勤手当（1か月10万円以下）や職務上必要な現物給与（制服そのほかの身の回り品等）、非常勤役員の出勤費用、国外勤務者の在外手当、外国政府・国際機関等に勤務する職員の給与所得などが対象となります。非課税のための申告や申請などの手続きは不要です。

必要経費【ひつようけいひ】

不動産所得、事業所得、雑所得、山林所得の金額を計算するときに、総収入から差し引くことのできる経費のことです。必要経費に算入できるのは収入を得るために直接かかった費用、販売費、一般管理費などが対象です。土地活用や不動産投資にかかわる必要経費では、減価償却費とローンの支払利息が代表的です。必要経費の額が収入よりも大きくなり、帳簿上の所得がマイナスになると、ほかの所得と損益通算することによって節税効果を得ることができます。

不動産取得税【ふどうさんしゅとくぜい】

不動産を取得した人に課税される都道府県税です。この場合の「取得」には、購入した場合だけでなく、新築や増改築、交換、贈与、寄付などによって所有権を得た場合も含まれます。ただし、相続や法人の合併等による取得は非課税です。本来は申告納税が原則（自治体により申告期限が異なる）。不動産取得税の課税標準は固定資産税評価額。標準税率は4%（本則。2011年3月31日までの取得は3%）。住宅の取得には軽減措置があります。