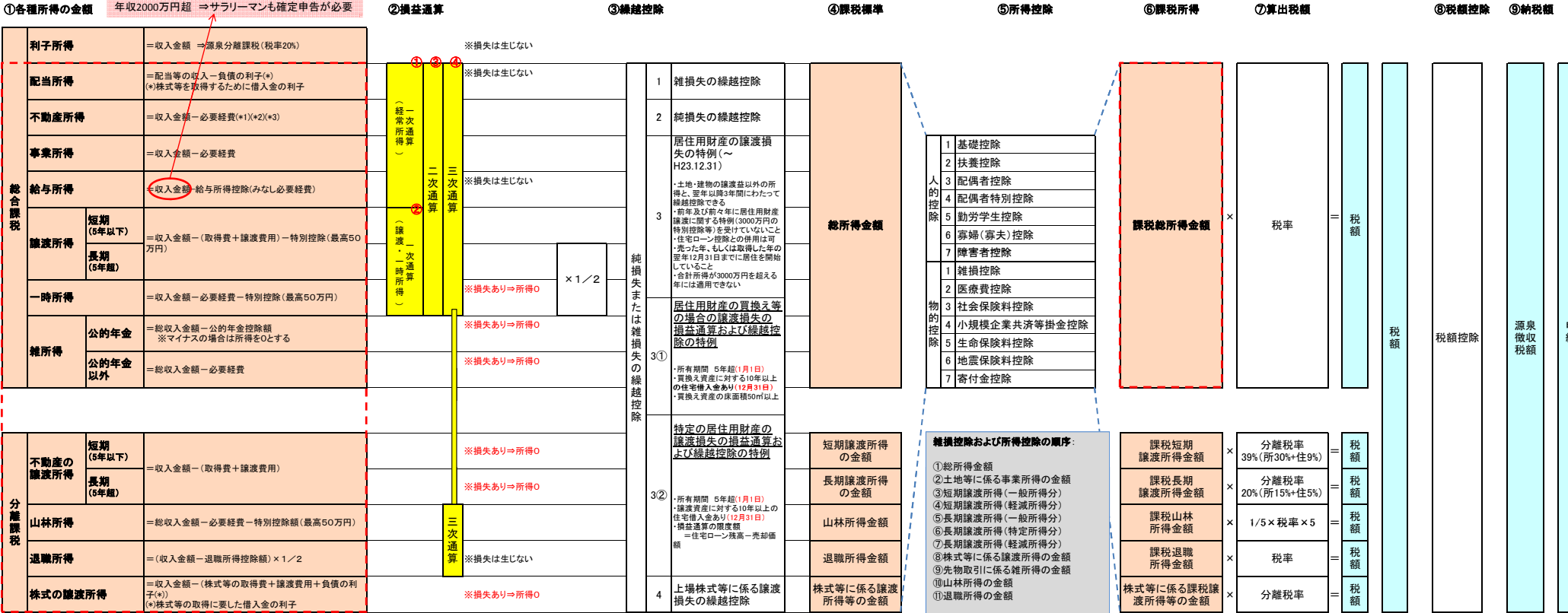


所得税のしくみと算出の流れ



合計所得金額
配偶者特別控除 1000万円以下の場合に受けることが可能(本人の合計所得)
住宅ローン控除 3000万円以下の場合に受けることが可能
居住用財産の譲渡損失の特例 3000万円以下の場合に受けることが可能
寡婦控除/寡夫控除 500万円以下の場合に受けることが可能
配偶者控除 38万円以下の場合に受けることが可能(配偶者の合計所得)

居住用財産を譲渡した場合の特例
3000万円の特別控除 個人が居住の用に供している家屋と敷地を譲渡した場合(土地だけの譲渡には適用できない)譲渡先が、配偶者または直系血族の場合は、生計が別であっても摘要除外とされる居住しなくなつてから3年目の年の12/31までに売ること
軽減税率 3年に1度しか適用されない
買換特例 所有期間が10年を超える場合に税率が軽減される(1月1日で判定)
 6000万円以下: 14% 6000万円超: 20%

所有期間10年超、居住期間10年以上、土地500㎡以上、床面積50㎡以上、中古物件は築25年以内
 売却価額が取得価額を超える部分にのみ課税される ⇒売却年分の譲渡益は、買い換えたマイホームを将来譲渡するときまで繰り延べられる
 売却金額 - 取得価額 = 差額を収入金額として譲渡所得を計算する
 収入金額 = 売却金額 - 取得価額(買い換えた金額)
 必要経費 = (売ったマイホームの取得費+譲渡費用) × (収入金額/売却金額)
 譲渡所得 = 収入金額 - 必要経費

居住用財産の譲渡損失の特例:
 ・合計所得金額が3000万円超の場合、その年のみ繰越控除が適用できない(損益通算は可能)

上場株式等に係る譲渡損失の繰越控除:
 ・非上場株式の譲渡損失は繰越できない
 ・株式等に係る譲渡所得等の金額(上場株式+非上場株式)から控除し、控除しきれない損失は、上場株式等に係る配当所得の金額から控除する

生命保険料控除:
 ①一般の生命保険料控除: 最高5万円
 ②個人年金保険料控除: 最高5万円

地震保険料控除:
 ①地震保険料控除: 全額控除、最高5万円
 ②損害保険料控除: 長期のみ(H18以前) 最高1.5万円
 ※①②両方あり場合は、合わせて最高5万円

課税総所得金額
配当控除(税額控除)
 課税総所得+配当所得 1000万円以下 ⇒ 配当所得×10%
 課税総所得+配当所得 1000万円超 ⇒ 配当所得×5%

延納 1/2の所得税を納税 ⇒ 残額は5/31まで延期可能
 子利税が課される

口座振替 申告期限までに確定申告書を提出
 口座振替手続き ⇒ 約1ヵ月後に口座引落し
 子利税は課されない

予定納税 予定納税基準額 15万円以上 ⇒ 予定納税が必要
 6/15までに通知あり
 予定納税基準額の1/3ずつ納税(7月、11月、3月)

(*)1) 不動産所得が赤字となった場合、損益通算が可能であるが、土地の取得に要した負債の利子は損益通算することができない
 (例) 不動産所得の赤字 = 賃料収入 - (経費+建物ローン利子+土地ローン利子)
 → 不動産所得の赤字 < 土地ローン利子 ⇒ 損益通算できる空き時はなし
 → 不動産所得の赤字 > 土地ローン利子 ⇒ (赤字 - 土地ローン利子) だけ損益通算可能

(*)2) 業務の用に供する土地をその土地の上にある建物とともに取得した場合、これらを取得するために要した負債の額は、まず建物の取得に充てられ、ついで土地の取得に充てられたものとして計算することができる。
 (例) ・取得価額 土地2000万円、建物2000万円、購入資金 自己資金1000万円、銀行借入金3000万円
 → ①建物の取得に充当 銀行借入金から2000万円
 → ②土地の取得に充当 銀行借入金から1000万円+自己資金1000万円

(*)3) 相続等により譲り受けた減価償却資産の取得価額は、その資産を取得したものが引き続いて所有していたものとみなされる。また、H19.4.1以降に取得した建物は、新定額法による。
 (例) ・取得価額 建物8000万円、相続時の償却残高 3000万円
 → 減価償却費 = 8000万円 × 定額法償却率 × (使用月数/12) ※償却残高ではなく、被相続人の取得価額を使用する

	税務署から受ける処置		納税者から提出するとき		ペナルティ
	申告した場合	更正	更正申告(増額)	更正の請求(減額請求)	
申告した場合	更生	3年(増額更生)(*)	5年(減額更生)	申告期限後1年以内	過少申告加算税+延滞税
無申告の場合	決定	5年(*)	期限後申告	還付申告(還付請求)	決定を受けるまで
					還1月1日から5年以内

(*)仮装、隠ぺい等悪質な場合は7年となる