

前田の〈ちょっと経営を考えよう〉第 226 回

いよいよ初夏に入ってきました、暑くなってきましたね。景気も回復して欲しいのですが・・・

大企業はまずまず利益もあがっており、比較的順調な回復傾向ですが、中小企業はまだまだ厳しい状況が続いています。

さて、この状況に負けないために、皆様の今後の方針をしっかりと確立して下さい！！

一、物とはにかく時節をまたねば願うことも成就せず、短慮は功をなさず、我慢して継続すべし

二、逆に

あらゆる失敗は成功に向う第一歩である。
 社会の変化に合わせ、常に会社を変えよう、変革しよう。

この言葉をどう理解し、どのように今後対応されますか？
 この生き様があなたの会社の未来を決めます。

〈お互い、負けてたまるか！！〉

皆様のご友人で税務、あるいは経営計画の樹立、資金繰りに悩んでみえる方はみえませんか。

もし、おみえになりましたら是非前田会計にご紹介ください。

前田の《今人生を語る》第 131 回

めざめよ日本人SM

我国のトップリーダーがああ体たらくでは、そしてトップとしてやってはいけない嘘、虚飾。

これでは今後の日本の行く末が心配でたまりません。

やはり、**うまい言葉**には毒があります。

しっかりと勉強し、心して判断を行わないと日本は・・・

マイホームに関連する税金について

中澤 良次

マイホームに関連する税金の規定といえば、住宅借入金特別控除の規定が頭に浮かぶ方も多いのではないのでしょうか。しかし、実際にはそれ以外にもたくさんのマイホーム関係の税金のご相談を頂きます。今回はマイホームに関連する税金とその軽減措置について簡潔にまとめてみました。

- (1) マイホームを譲渡した場合 **所得税・住民税**
 - ① 居住用財産を譲渡した場合の特別控除 ⇒ 譲渡益から 3,000 万円の特別控除あり
 - ② 軽減税額 ⇒ ①控除後の譲渡益が 6,000 万円以下の部分は所得税率 10% (住民税は 4%)、6,000 万円超の部分は 15% (住民税は 5%) * 所有期間 10 年超の場合のみ
 - ③ 譲渡損失が出た場合で、一定の損失の金額については、他の所得との損益通算及びその年以後 3 年内の繰越控除が可能 * 所有期間 5 年超の場合のみ
- (2) マイホームを配偶者へ贈与した場合 (婚姻期間 20 年以上対象) **贈与税**
 - ① 贈与税の配偶者控除 ⇒ 基礎控除 110 万円の他に 2,000 万円の控除あり
- (3) マイホーム取得資金を子等に贈与した場合 **贈与税**
 - ① 父母や祖父母などが子や孫などに一定の住宅取得等資金を贈与した場合 ⇒ 「住宅取得等のための時限的な贈与税の軽減措置」により、平成 22 年中の住宅取得等資金の贈与の場合は 1,500 万円、同じく 23 年中は 1,000 万円まで贈与税は非課税 * 暦年課税の基礎控除 (110 万円) 又は相続時精算課税制度の特別控除 (2,500 万円) とあわせて適用可能
 - ② 父母が子に一定の住宅取得等資金を贈与する場合 ⇒ 平成 23 年 12 月 31 日までの贈与なら親の年齢に関係なく 65 歳未満であっても相続時精算課税の適用が可能 * 今回の改正で 1,000 万円の特別控除の上乗せ特例は廃止されましたが、適用年齢に関する特例は廃止されず、2 年間延長されました
- (4) 夫婦共働きによりマイホームを取得した場合 **贈与税**
 - ① 夫婦で資金を出し合って取得したマイホームをいずれか一方の名義で登記した場合 ⇒ 名義人以外の人から名義人へ負担した資金額分の贈与があったものとされ贈与税の対象となる
 - ② マイホームを共有にし、持分はマイホーム取得資金の負担に応じた割合で登記した場合 ⇒ 贈与税の対象とはなりません
- (5) マイホームを相続した場合 **相続税**
 - ① 被相続人の居住用宅地を相続した場合で一定の場合 ⇒ 240 m²までの部分について通常の評価額の 80%軽減あり * 22 年 4 月に改正があり適用が厳格化されたので注意が必要です
 - ② 被相続人の居住用家屋を相続した場合 ⇒ 固定資産税評価額で評価して税額計算

* 実際の適用にあたっては細かな要件等がありますので、譲渡・贈与等を行う際は、ぜひ事前にご相談ください。