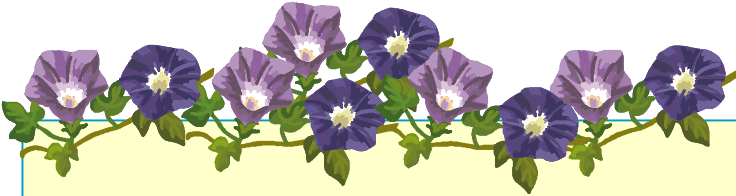


Can Do

“可能性への挑戦”

第16号
第16号

金田会計事務所通信



ファンがいますか？

反トヨタ方式といわれるスズキは鈴木修会長兼社長を中心に中小企業の危機感そのままの戦略で業績を伸ばしてきました。トヨタとは逆に北米市場から撤退し、「井戸を掘るなら最初に掘れ」の号令で誰も手をつけていないインドに経営資源を集中させ、インドの自動車販売シェアの50%を占めるにいたっています。そこにはトヨタ(大企業)ではないという戦略が「強み」として発揮されているのです。

不特定多数のみを相手の商売は、まともに戦うと価格競争に陥り、消耗戦になります。物量で圧倒的なライバルに打ち負けされかねません。特にデジタル時代の現代ではビジネスモデルや商品は簡単にコピーされ差が付きにくくなっているのが現状です。こんなときだからこそ**商品、地域、客層など狙いを明確にした「差別化」を徹底することが重要**になってきます。

インターネットの時代になっても自社に対するファン(ひいき)を創るこの努力はなくなりません。お客様から愛されることほど大きな武器はありません。これは会社でも営業マンでも同じことです。「あなただから買いますよ」と言われることがどれほどの勝利感をもたらすことでしょうか。一方、私たちは他と違う何かをしなければならぬと考えすぎることがあります。何かウルトラC的なもの、特別なことは無いかと…。しかし、思いかえしてください。あの時、他者との差をつけたことは決して特別なことではなかったはずです。今のままではダメだという切羽詰った行動、その時の本人にとっては必然的で、地道で、当たり前のことだったはずです。1つの行動、一手間かけた結果が大きな成果を生み出しただけです。**要は「やるか、やらないか」の差**になります。このように「必要性と危機感が私を成長させる」と言えるのです。

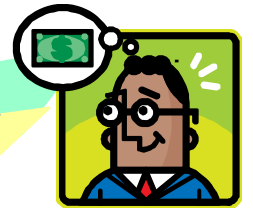
どうやら、**お客様を固定客(ファン)化することが私たちの目標のようです**。流行に踊らされることなく自身の味方(ファン)を増やす努力を続けましょう。今後とも変わらずに頑張り続ける皆様の応援団(ファン)の一人として私たちもともに戦う所存です。



税理士 金田 康良

2009年8月

不動産の譲渡に係る税金



個人であれ、法人であれ所有している不動産の譲渡については特に金額が大きくなるためかなりの神経を使います。特に「税金」の問題は不動産取引が終了した後に発生するものですから、トラブルが生じてから私たちのところへの相談にくるといっても少なくありません。この意外と理解されていない不動産に係る税金の話の話を今回取り上げます。

【不動産の譲渡所得の基本】

≪譲渡所得の計算≫

(1) 個人の場合

譲渡所得の金額（譲渡した時の利益のこと）

$$= \text{不動産の譲渡収入} - (\text{不動産の取得価額} + \text{譲渡費用})$$



(注)

- ① 不動産の取得価額(購入価格)がわからない場合は譲渡収入の5%になります。
- ② 建物等の取得価額は年月により価値がなくなることにより、減価償却をした後の金額になります。
- ③ 収用等の特別控除(5,000万円)、居住用の特別控除(3,000万円)や交換などによる譲渡所得の圧縮ができるケースもあります。

納める税金

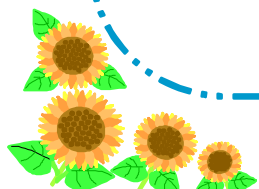
- ・ 長期譲渡所得(所有期間5年超): 譲渡所得 × 20%
(国税15% + 地方税5%)
- ・ 短期譲渡所得(所有期間5年以下): 譲渡所得 × 39%
(国税30% + 地方税9%)



(注)

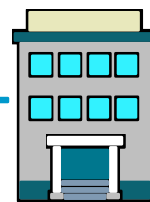
- ① 所有期間とは譲渡した年の1月1日からさかのぼって計算します。
- ② 所有期間が10年超の居住用不動産の譲渡の場合、軽減税率(譲渡所得の金額が6,000万円以下の場合14%、6,000万円超の部分は20%)の適用があります。

★ **譲渡所得がマイナス(赤字)の場合は**利益の出ている他の譲渡所得と通算(相殺すること)できますが、**他の所得(給与所得、事業所得等)とは損益通算できません。**(ただし、居住用不動産の譲渡についてのみ、一定の要件で損益通算可能です。)



(2) 法人の場合

法人の場合は譲渡した不動産に対する利益(譲渡益)が全体の利益に含まれて、法人税が課されます。



【平成 21 年度税制改正】

《長期譲渡所得の 1,000 万円特別控除》

平成 21 年、平成 22 年中に取得した土地等を 5 年間保有後、譲渡した場合はその譲渡益から 1,000 万円を控除することができます。

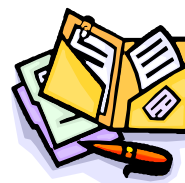
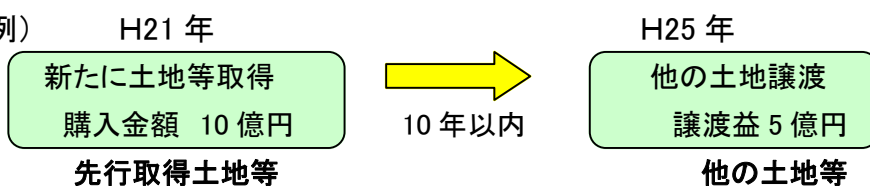
(注)

- ①個人、法人でも同様に適用されます。
- ②親族など特別な関係ある者からの譲渡及び相続・贈与・交換などには適用されません。
- ③法人の棚卸資産(販売用土地等)は対象外です。

《土地等の先行取得をした場合の課税の特例》

事業者が平成 21 年及び平成 22 年中に取得した土地等(先行取得土地等)のその取得した日の事業年度終了の日後 10 年以内に他の土地等を譲渡した場合に、他の土地等の譲渡利益金額の 80/100(平成 22 年に取得した土地等のみの場合は 60/100)を限度として、先行取得土地等の取得金額分を圧縮して計算することができます。

(例)



★ H25 年の譲渡利益金額の計算等

- ・ 譲渡利益金額 : $5 \text{ 億円} - 5 \text{ 億円} \times 80/100 (4 \text{ 億円}) = 1 \text{ 億円}$
本来なら 5 億円の譲渡利益金額が 1 億円になる
- ・ 先行土地等の取得価額(簿価)の変更: $10 \text{ 億円} - 4 \text{ 億円} = 6 \text{ 億円}$
先行土地等を譲渡する場合、取得価額は 10 億円ではなく 6 億円に圧縮されて計算する。(⇒ **課税の繰延べ**)

(注)

- ①棚卸資産(販売用土地等)は対象外です。
- ②土地等の先行取得した事業年度の確定申告書の提出期限までに適用届出書を提出しなければなりません。



【その他の譲渡に係る税金】



譲渡所得以外に、不動産の登録免許税、購入した側には不動産取得税、その後保有し続ける場合には毎年、固定資産税がかかります。

① 登録免許税

取得時の所有権移転登記に掛かる税金

- ・土地等: 固定資産税評価額 × 1.0% (H23.3.31 まで)
- ・建物等: 固定資産税評価額 × 2.0% (自己の居住用家屋の取得等の場合は 0.3%)

② 不動産取得税

不動産の購入時に掛かる税金

- ・固定資産税評価額 × 4.0%

住宅に関しては税率 3.0%。ただし、床面積 50 m²以上 240 m²以下の住宅の購入の場合、1,200 万円を控除した後に税率を掛けることとなります(中古住宅、集合住宅については別の計算あり)。

③ 固定資産税及び都市計画税

- ・固定資産税: 固定資産税評価額 × 1.4%
住宅用地の場合: (評価額の 1/3 × 1.4%)
小規模住宅用地の場合(評価額の 1/6 × 1.4%)
- ・都市計画税: 固定資産税評価額 × 0.3%



不動産の譲渡所得については、その他有利な計算が適用できる場合がありますので、事前にご相談下さい。

当事務所は 8 月 12 日 (水) ~ 8 月 16 日 (日) 迄
夏期休暇とさせていただきます。



金田会計事務所

〒541-0052

大阪市中央区安土町 3 丁目 4 番 5 号

本丸田ビル 3 階 (1階阪急そば)

TEL (06)6264-3328 FAX (06)6264-3329

E-Mail : kanedakaikai@peace.ocn.ne.jp

URL : <http://kaikai.asia/>

気さくで、信頼できる頼もしい顧問税理士として
税務・経営・経理の相談、指導等により企業活動
へのサポートを行っています。お気軽にご相談下
さい。

