

土地や建物を売ったときの税金

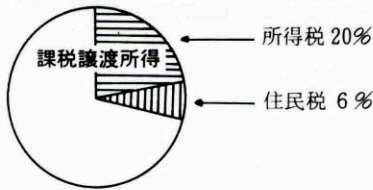
土地や建物を売ったときの利益を譲渡所得といい、他の所得とは分離して所得税を計算します。

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。昭和五七年中に土地や建物を売った場合には、取得時期が昭和四六年一月二日以前の場合を「長期譲渡所得」、昭和四七年一月一日以後の場合を「短期譲渡所得」として、それぞれ次の方法で所得税を計算します。

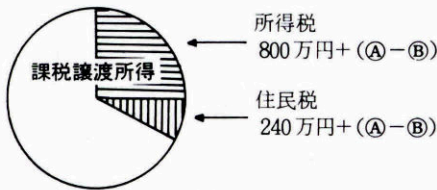
一、長期譲渡所得の税金の計算
譲渡所得－特別控除（通常は一〇〇万円）＝課税譲渡所得
課税譲渡所得から特別控除を差し引いた課税譲渡所得が四、〇〇〇万円を超えるかどうかにより左図の

長期譲渡所得の税金の計算

①課税譲渡所得が4,000万円までのとき



②課税譲渡所得が4,000万円を超えるとき



A = (その他の課税所得 + 課税譲渡所得 × 1/2) × 税率

B = (その他の課税所得 + 2,000万円) × 税率

ように計算します。
二、短期譲渡所得の税金の計算
短期譲渡所得には、通常、特別控除はありませんから、そのまま課税譲渡所得になります。

税金の計算は下図のとおりです。以上が一般的な譲渡所得の所得税の計算方法ですが、自分が住んでいる家屋とその敷地を譲渡した場合とか、国や県市町村の収用事業のために土地などを譲渡したときは、特別控除として最高三、〇〇〇万円が控除できます。

また、自分が住んでいる家屋とその敷地を譲渡し、代わりに住むための家屋または敷地を取得した場合には、課税の繰り延べをする特例があります。

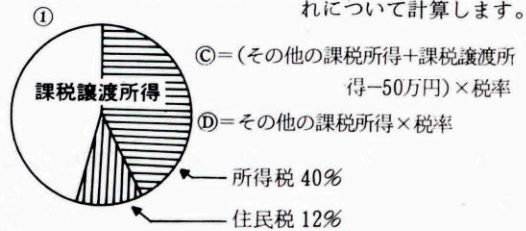
これらの特別控除や特例は、申告を要件としておりますので、必ず二月一六日から三月一五日の間に確定申告書を提出してください。

短期譲渡所得の税金の計算

①と②のどちらか多い額

①課税短期譲渡所得金額 × 52% (所得税40% 住民税12%)

② (C-D) × 110% …… 所得税、住民税それぞれについて計算します。



C = (その他の課税所得 + 課税譲渡所得 - 50万円) × 税率

D = その他の課税所得 × 税率

その他の課税所得とは、譲渡所得以外の所得から配偶者控除、扶養控除、基礎控除、保険料控除などを差し引いた額です。
控除額は所得税と住民税で異なります。

「ニセ税理士」にご用心

所得税の申告時期になると正規の資格のない人が税理士と偽って、税金の申告書を書いたり、税務相談を受けたりしています。「ニセ税理士」は法律に違反するだけでなく、あいまいな税務知識のため、申告書の記載内容を誤ったり、税務署からの問い合わせや調査に対して、あなたに代わって税務署に答えることができないなど、あなたに迷惑をかけることにもなります。十分ご注意ください。

また「ニセ税務職員」の被害も発生しています。税務職員は、個別訪問して本を売り歩いたり、有料の講習会の出席を勧誘することはありません。

では、この「ニセモノ」を見極めるには――。

医療費を支払ったときは

「税理士」も「税務職員」も常に身分証明書を持っております。不審なときは、遠慮せず身分証明書を確認してください。

あなた自身やあなたと一緒に生活している家族のために多額の医療費を支払ったときは次の算式によって計算した額が医療費控除として所得から差し引かれます。

医療費とは、診療や治療などを受けるために直接必要な費用で、診療費、薬品代、入院費などのほか、専門的知識を持った看護婦等に支払う看護料や助産婦の分娩介助料なども含まれます。

負担した医療費のうち、**五万円と所得の5%のどちらか少ない額**が医療費控除額として認められます。医療費控除額は**二〇〇万円**を超えない限り、高額の医療費を支払った場合、控除額が少なくなる場合があります。

主婦のパートと税金

最近ではパートタイムで働く主婦が多くなっています。そこで、パート収入と税金との関係ですが、年収が一定金額を超えると、夫の所得から配偶者控除が受けられなくなったり、主婦自身に税金がかかたりします。

夫の所得から配偶者控除が受けられるのは、パートによる所得が二九万円以下の場合です。パート収入は、通常、給与所得になります。給与所得は、年収から給与所得控除額（年収が一二五万円までは一律に五〇万円）を差し引いて求めますので、年収が七九万円（月平均六五、八〇〇円）までなら配偶者控除が受けられます。

従って、パート収入が七九万円を超えたと、夫の所得から配偶者控除が受けられないことになり

パート収入と所得税

パートの年収	夫の所得から配偶者控除が受けられるか	パート収入に所得税がかかるか
七九万円以下	受けられる	かからない
七九万円超	受けられない	かかる