

Partner's public relations magazine

2012年11月発行
Vol.3

パートナーズ

会報誌

譲渡所得ってなに？

平成24年度所得税確定申告

所得税の確定申告準備書類チェックリスト

価格0円(税込み)

頭の体操
クロスワード
パズル付き



今回は「いましか味わえない冬季限定」
スイーツをご紹介します！



山陰支社
移転しました！



<http://www.zei-partners.com>

年末に向けて

パートナーズ会員の皆様、いつもパートナーズ会報誌をご覧いただきありがとうございます。資産家の方々へ少しでもお役に立てる情報を今後ともご提供できれば幸いです。

さて、この度当社パートナーズは鳥取県米子市に山陰支社を開設しましたが、十月十五日に米子商工会議所の館内二階へ移転させていただきました。米子市の中心的な地域のため交通の便や場所のわかりやすさなど、皆様に親しんでいただけ場所なので、お近くにお立ち寄りの際にはお気軽にお越しください。

また、お陰さまで今回のパートナーズ会報誌も三回目の発行となりました。本会報誌では「譲渡所得」についていろいろなケースにおける注意点や必要書類をまとめたものを掲載しております。またこれから年度末に向けて「所得税の確定申告」の時期となります。その際に必要となる書類をまとめておりますので、ご確認とご準備をお願いしたいと思います。

相続税調査の状況

下記の表は平成二十三年七月から一年間の相続税調査の結果ですが、依然として申告漏れの件数が目につきます。この数字はパートナーズ会報誌の一回目に掲載した一年前の数字とほぼ同じとなっております。当然年々この様な数字が変化なく上がってきていけば税務署も申告漏れに関して厳しくなっていくと思います。

以前、会報誌でも触れましたが、税務署は申告納税方式を尊重しており、安く申告している場合は連絡をしますが、高く申告をしている場合は連絡がありません。相続税専門の税理士に適正な申告内容であるかを確認していただくことを重ね重ねオススメします。



税理士法人パートナーズ
代表社員 川本 洋

【相続税調査の状況】

国税庁がこのほど発表した相続税調査事績によると、今年6月までの1年間（2011事務年度）に09・10年中に発生した相続を中心に1万3787件（前事務年度比0.9%増）を調査し、うち80.9%に当たる1万1159件（同1.0%減）から3993億円（同0.0%）の申告漏れ課税価格を把握し、加算税を含め757億円（同5.1%減）を追徴した。実地調査1件当たりでは、申告漏れ2896万円、追徴税額549万円だった。申告漏れ額が多額や、故意に相続財産を隠ぺいしたなどにより重加算税を賦課した件数は1569件（前事務年度比11.3%減）で、その重加算税賦課対象額は581億円（同4.6%減）だった。申告漏れ相続財産の金額を構成比でみると、「現金・預貯金」が36.2%（金額1426億円）を占めてトップ、次いで「有価証券」（16.0%、631億円）、「土地」（16.0%、630億円）などと続いている。無申告事案についても前事務年度より34.2%多い1409件の実地調査を行い、うち932件（前事務年度17.2%増）から1213億円（同14.9%増）の申告漏れ課税価格を把握し、85億円（同4.6%増）を追徴した。申告漏れ等の非違件数、金額は過去10年間で最も多かった。1件当たりの申告漏れ課税価格は8609万円と、相続税調査全体のほぼ3倍、高額な海外資産関連をさらに上回る。

実地調査件数13,787件		申告漏れ11,159件(80.9%)	
申告漏れ課税価格	3,993億円	実地調査1件あたり	2,896万円
(内訳) 現金・預貯金等	1,426億円		
土地	630億円		
有価証券	631億円		
追徴税額	757億円		549万円
無申告	1,213億円		8,609万円

平成23年7月から平成24年6月まで



〒683-0823

鳥取県米子市加茂町2-204 米子商工会議所会館 2階

山陰支社が移転しました
この度、十月十五日に支社を米子商工会議所会館二階へ移転いたしました。覚えやすく交通の便もよい場所へ移転しましたので、お近くへお越しの際には、是非お気軽にお立ち寄りくださいませ。お待ちしております。



山陰支社長
税理士
川原 康寛



譲渡所得ってなに？



■譲渡所得

譲渡所得とは、資産(財産)を譲渡したことによって生じる所得のことで、この場合の譲渡とは、「売買・交換・競売・公売・代物弁済・財産分与・収用・現物出資」などの有償譲渡だけでなく、「贈与」などの無償譲渡も含まれます。

-譲渡所得の対象となる所得-

- ・土地・建物・借地権・借家権・株式・ゴルフ会員権・船舶・機械器具・骨董品
- ・宝石類・書画・自動車・漁業権・特許権・著作権・鉱業権など...

■土地・建物等の譲渡に係る所得税(国税)・住民税(地方税)

個人が土地や建物などを譲渡したときに生ずる所得(譲渡所得)に対しては、他の所得と分離して所得税と住民税(都民税・区市町村民税)が課税されます。この譲渡所得は、その対象となる土地や建物などの所有期間が譲渡した年の1月1日現在で、

- 1) 5年を超える場合が長期譲渡所得
- 2) 5年以下の場合が短期譲渡所得となり、税額の計算も別々に行います。

納める額

1 長期譲渡所得の場合

税額 = 課税長期譲渡所得金額 × 所得税15%、住民税5%

2 短期譲渡所得の場合

税額 = 課税短期譲渡所得金額 × 所得税30%、住民税9%

※国又は地方公共団体等に対する譲渡に係る短期譲渡所得については、所得税15%、住民税5%

■株式等を譲渡したときの課税

●株式等の譲渡所得等(譲渡益)の金額の計算

総収入金額(譲渡価額) - 必要経費(取得費 + 委託手数料等) = 株式等に係る譲渡所得等の金額

●税率

譲渡の形態	平成21年分～平成25年分	平成26年分～
金融商品取引業者等を通じた上場株式等の譲渡	10% (所得税7%、住民税3%)	20% (所得税15%、住民税5%)
上記以外の譲渡	20% (所得税15%、住民税5%)	20% (所得税15%、住民税5%)



土地や建物を売買した場合には、支払わないといけない税金が高額になります。前もって納税資金を準備しておくことが大切です。土地や建物を売買された方、売買を予定されている方は、予め支払う税金のご確認をしてください。

税理士 砂原洋一

◆居住用財産の譲渡に係る長期譲渡所得の軽減税率の特例

一定の条件を満たす場合には、通常よりも低い税率で計算する軽減税率の特例が受けられます。なお、居住用財産の譲渡に関する3,000万円の特別控除とは重複して適用することができますが、居住用財産の買換えの特例とは重複して適用できません。

◎税率

課税長期譲渡所得	税率
6,000万円以下の部分	所得税10%、住民税4%
6,000万円超の部分	所得税15%、住民税5%

◆優良住宅地の造成等のために土地等を譲渡した場合の長期譲渡所得の特例

譲渡した年の1月1日現在で所有期間が5年を超える土地等を、以下のように優良な住宅地の供給等に寄与するために譲渡した場合など一定の条件を満たす場合は、一般の長期譲渡所得の場合より低い税率が適用されます。

◎税率

課税長期譲渡所得	税率
2,000万円以下の部分	所得税10%、住民税4%
2,000万円超の部分	所得税15%、住民税5%

◆収用交換等の場合の特別控除の特例

個人がその年中に収用交換等により譲渡した資産の全部について、一定の要件を満たす場合に限りこれらの資産に係る譲渡所得等の課税上、5,000万円の特別控除が認められる。

◆固定資産の交換の特例

固定資産である土地・借地権又は建物等をこれらと同種の資産と交換した場合、原則は資産の譲渡とされ課税されることになります。しかし交換により取得した資産を、交換により譲渡した資産の交換直前の用途と同じ用途に供するなど、一定の要件を満たす固定資産の交換は課税されません。

◆居住用財産を譲渡した場合の課税の特例

自己の居住の用に供していた家屋およびその敷地である土地を譲渡した場合には、居住用財産の3,000万円控除や居住用財産の買換え特例や交換特例など譲渡所得税・住民税が軽減される特例があります。

◆特定事業用資産の買換え・交換特例

事業用資産の買換え・交換特例とは、個人が事業用資産（店舗・事務所・賃貸用マンションやその敷地）を譲渡し、一定の要件に該当する事業用資産に買換えや交換をした場合に、その譲渡資産の譲渡代金の一部について課税の繰延べが認められる制度です。



上記のもの以外にも土地や建物を売買した時にはさまざまな特例があります。一定の条件を満たし特例を適用することが出来れば税額を大きく減少することもありますので、気になる点がございましたらご相談ください。



■必要書類

◆土地等・建物を譲渡した場合の必要書類

- 1) 売買契約書（譲渡の時及び取得の時に作成したもの）の写し
- 2) 売却資産の購入時の契約書や領収書
- 3) 譲渡時の経費の請求書や領収書

◆土地等・建物を譲渡し、特例を適用する場合の必要書類

【収用交換等の特別控除】

- 1) 収用等証明書
- 2) 公共事業用資産の買取り等の申出証明書
- 3) 公共事業用資産の買取り等の証明書
- 4) 措令22条の4第2項各号に掲げる場合（土地収用法に規定する仲裁判断があった場合など）のいずれかに該当する場合には、その旨を証する書類

【固定資産の交換】

- 1) 交換契約書の写し
- 2) 交換譲渡資産及び交換取得資産の登記事項証明書

【居住用財産の税率軽減】

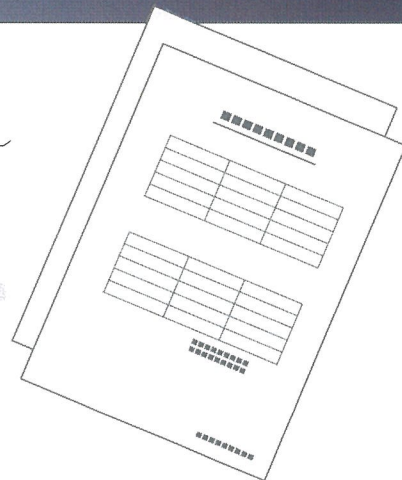
- 1) 譲渡資産の登記事項証明書（閉鎖登記に係るものを含む）
- 2) 住民票（除票）（譲渡した日から2か月を経過した日後に交付されたもの）の写し

【3,000万円の特別控除】

住民票（除票）（譲渡した日から2か月を経過した日後に交付されたもの）の写し

【居住用財産の買換え】

- 1) 譲渡資産の登記事項証明書（閉鎖登記に係るものを含む）
- 2) 譲渡した土地建物等の所在地を所轄する市町村長等から交付を受けた住民票（除票）（譲渡した日から2か月を経過した日後に交付されたもの）又は戸籍の附票の写し
- 3) 譲渡資産に係る売買契約書の写しその他の書類で、その譲渡資産の譲渡に係る対価の額が2億円以下であることを明らかにするもの
- 4) 買換資産の取得価額を明らかにする契約書の写し
- 5) 買換資産の登記事項証明書
- 6) 住民票（買換資産の所在地のもの）の写し
- 7) 耐震基準適合証明書または住宅性能評価書の写し（買換資産が築25年を超える中古の耐火建築物の場合に限る）
- 8) 買換資産を取得する見込みである場合には、④～⑦に代えて「買換（代替）資産の明細書」



平成24年度所得税確定申告

所得税の確定申告準備書類チェックリスト

申告期限:平成25年2月18日～3月15日(金)

所得計算に関する資料

個人事業者

(事業収入がある場合)

- ☐ 現金出納帳、通帳の写し、他伝票など
- ☐ 青色専従者給与の届出書など
- ☐ 売上の確認資料(請求書控、売上日報、売掛金明細表、支払調書など)
- ☐ 経費の確認資料(領収書、請求書、買掛金明細書、カード利用明細書など)
- ☐ 固定資産台帳
- ☐ 棚卸表

給与収入がある場合

- ☐ 給与の源泉徴収票

株式等の売却収入がある場合

- ☐ (上場株式)株式の特定口座年間取引報告書
- ☐ (非上場株式)売買契約書、譲渡株式の取得価額がわかる資料

不動産賃貸収入がある場合

- ☐ 現金出納帳、通帳の写し
- ☐ 収入の確認資料(賃貸借契約書、家賃収入管理表など)
- ☐ 固定資産税の領収書(固定資産税の課税明細書、賃貸不動産の登記簿謄本)
- ☐ 火災保険料の領収書(建更は経費がわかるもの)
- ☐ その他経費の領収書

年金収入がある場合

- ☐ 公的年金等の源泉徴収票

退職所得がある場合

- ☐ 退職所得の源泉徴収票

臨時収入がある場合

- ☐ 生命(損害)保険満期の計算書
- ☐ 講演料・執筆料などの支払調書

所得控除等に必要な書類等

扶養控除等

- ☐ 配偶者及び家族の源泉徴収票(所得が明らかでない場合)

生命保険料控除

- ☐ 生命保険料控除証明書(一般・年金)

社会保険料控除

- ☐ 国民年金・国民年金基金の支払証明書
- ☐ 社会保険料(国民・介護・後期高齢など)の支払額がわかるもの

小規模企業共済等掛金控除

- ☐ 小規模企業共済等掛金控除証明書

地震保険料控除

- ☐ 地震保険料控除証明書(または旧長期損害保険料の控除証明書)

医療費控除

- ☐ 医療費の領収書(自身のもの、生計を一にする親族のもの)
- ☐ 保険金などで補填された金額のわかるもの

寄附金控除

- ☐ 寄附金(ふるさと納税を含む)の領収書、証明書等

雑損控除

- ☐ 損失額の明細書
- ☐ 罹災証明書、盗難証明書
- ☐ 災害関連支出の領収書
- ☐ 保険金などで補填された金額のわかるもの

住宅借入金等特別控除
(初年度適用時)

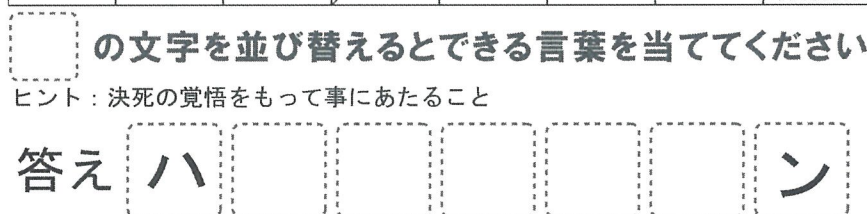
- ☐ 住宅借入金の年末残高証明書
- ☐ 売買契約書、請負契約書(新築・増築)の写し
- ☐ 住民票の写し
- ☐ 家屋・土地の登記簿謄本(または抄本)

公的年金等の収入金額が400万円以下であり、さらに公的年金等以外の所得金額が20万円以下である人は確定申告をしなくても良いです。しかし住民税の申告はしなければなりません。



税理士 砂原洋一

頭の体操



- 2 「○○○○は成功のもと」。
- 3 「案ずるより○○が易い」。
- 4 こぶしのきいた現代歌謡曲。
- 5 身にそなわる威厳。おもみ。
- 7 優良運転手。無事故○○○○。
- 8 「○○○○の交わり」。親密な交わり。
- 9 「首に○○○○○○」。いやがる者を無理に連れて行こうとする。
- 11 四字熟語で物事がどんどん変化してゆくこと。
- 14 色白くやや細長い顔。○○○○顔の美人。
- 16 ○○○堂々。威光、威厳のある様子。
- 17 マージャン用のこま。
- 20 ゴルフで後半の9ホール。

答え：ハイスノジツ(氷水の陣)

資産家向け

Partners Membership

Partners Membership

Partners Membership

パートナーズ会員募集

税理士法人パートナーズではただいま資産家向けの会員を募集しています。ご入会の方はパートナーズからの会報誌や税制改正などの情報をご提供、また電話無料相談にも応じます！年会費・入会費は無料！普段なかなか聞かない税務、相続、贈与などの関連情報はもちろん、知っていて得する意外に大切なミニ情報までご提供します！

年会費・入会費

無料

会報誌の発行

特典

①

資産家向けの情報をお送りします。税理士事務所だからこそお伝えできる情報や意外と知られていない重要なものや知って得するもの、また資産家の方への相続・贈与関連の情報も掲載してお届けします。■会報誌は不定期での発行となります

無料相談

特典

②

一般的な税務のご相談を承ります。税務関連はもちろん、相続、贈与など専門的なことともご相談下さい。

■無料相談は一般的な内容となります ■個別具体的な内容や書面を製作するものに関しては費用をいただきます

税制改正・判決事例の提供

特典

③

よく変わる税法のポイントを改正ごとにご提供します。また過去の判決事例もお届けします。若干専門的なものとなりますが、知っていなければならないポイントや知っておいて得するポイントが必ずあります。

会員の皆様の周りの方にも情報提供いたします！

会員の輪を広げよう！

ご入会だけでこちらのパートナーズ会報誌を送付いたします。もちろん入会費、年会費無料！皆様の周りで税務のことにご興味がある方がいらっしゃいましたら、是非入会を！