

申告の準備を始めましょう

平成30年分の確定申告に向けて、今から少しずつ準備を始めましょう。
 今月は「用地補償に伴う所得」と「住宅借入金等特別控除」についてお知らせします。

1. 用地補償に伴う所得

県や町などの公共事業の補償に伴う所得については、主に「譲渡所得」と「一時所得」の2種類があります。

(1) 譲渡所得になるもの

次のものは「対価補償金」(収用などの目的で、資産の対価として支払われた補償金)として扱われ、「譲渡所得」となります。

- ・土地譲渡などの買い取り補償金
 - ・建物などの移転補償金(取り壊した場合)
 - ・工作物の移転補償金(除去した場合)
 - ・立竹木補償金(伐採、除去した場合)
- ※伐採した立木を起業者やその他へ売却した対価は「山林所得」となります。

譲渡所得額 = 総収入金額 - 資産の取得費・譲渡費用 - 特別控除額☆

※長期譲渡所得の場合、所得額の2分の1が総所得金額に算入されます。

※給与所得や他の所得とは区分して課税(分離課税)され、次の税率が適用されます。

- ・長期譲渡所得(5年以上保有の不動産)
…所得税15.315%、住民税5%
- ・短期譲渡所得(5年未満保有の不動産)
…所得税30.63%、住民税9%

*所得税には復興特別所得税を含みます。

☆「5,000万円の特別控除」と「代替資産の買い替えの特例」のいずれかを選択できます。

特例制度	内 容	申告に必要な書類
5,000万円の特別控除	<p>対価補償金から取得費・譲渡費用を差し引いた残額(譲渡取得)から特別控除の額として5,000万円を差し引く特例制度です。</p> <p>2つ以上の資産ないし事業について、対価補償金を取得した場合でも、特別控除の額は年に5,000万円が限度額とされており、5,000万円の特別控除後の残額に対しては所得税が課税されます。</p> <p>同一事業による土地の売り渡しが2年以上にまたがった場合は、初年度のみ適用になります。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・「収用証明書」 ・「公共事業用資産の買い取りなどの申出証明書」 ・「公共事業用資産の買い取りなどの証明書」
代替資産の買い替えの特例	<p>対価補償金の金額をもって代替資産を取得した場合、譲渡がなかったものとして所得税は課税されません。</p> <p>対価補償金の一部で代替資産を取得した場合には、その残額に対して譲渡取得があったものとして課税されます。</p> <p>特別な事情を除いて、契約後2年以内に代替資産を買った場合は適用になります。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・代替資産の取得を証する「登記事項証明書」など ・代替資産の取得価額を明らかにする「誓約書」「領収書」の写し

(2) 一時所得になるもの

建物・工作物・庭木などの移転(移植)補償金は「移転補償金」として扱われます。交付の目的にしたがって移転(移植)などに充てた金額は課税されませんが、受け取った補償額より実際にかかった費用が少なかった場合は、残金が「一時所得」として扱われ、課税の対象になります。

- ・動産移転補償金
- ※家財道具、商品、機械などの移転費用に充てたときは、課税されません。
- ・建物などの移転補償金(移転した場合)
 - ・移転雑費補償金
 - ・工作物の移転補償金(移転した場合)
 - ・立竹木補償金(移植した場合)

一時所得額

= 一時金の総収入額 - その収入を得るために支出した金額 - 特別控除額(50万円)

※所得額の2分の1が総所得金額に算入されます。
 ※総合課税となり、他の所得と合算して計算されます。

※補償目的に合った支出については、必要経費として控除されますので、領収証を大切に保管しておいてください。

〈申告に必要な書類〉

- ・収用証明書
- ・工事請負契約書または家屋(敷地)の売買契約書
- ・経費の領収書