



カリフォルニアゴールドポピー

税務と経営

編集 発行人
税 理 士

三 木 泰

事務所 〒597-0071
貝塚市加神1-11-17
TEL 072(431)1644

5月

(皐月) MAY

3日・憲法記念日
4日・みどりの日
5日・こどもの日

日	9	23
月	10	24
火	11	25
水	12	26
木	13	27
金	14	28
土	1	15 29
日	2	16 30
月	3	17 31
火	4	18
水	5	19
木	6	20
金	7	21
土	8	22

5月の税務と労務

- 国 税 / 4月分源泉所得税の納付 5月10日
- 国 税 / 確定申告税額の延納届出による延納税額の納付 5月31日
- 国 税 / 3月決算法人の確定申告 (法人税・消費税等) 5月31日
- 国 税 / 特別農業所得者の承認申請 5月17日
- 国 税 / 9月決算法人の中間申告 5月31日
- 地方税 / 自動車税・鉱区税の納付 都道府県の条例で定める日
- 国 税 / 6月、9月、12月決算法人の消費税等の中間申告 (年3回の場合) 5月31日
- 国 税 / 個人事業者の消費税等の中間申告 (年3回の場合) 5月31日

ワンポイント 宥恕(ゆうじょ)規定

税法上の特例の適用要件として、申告書の提出や申告書に一定の書類を添付することが求められている場合等に、申告書等の提出がなかったときでも、その提出がなかったことについてやむをえない事情があると税務署長が認めるときには、その後、申告書等を提出すれば適用を認める規定。

住宅に関する 税額控除制度

Q & A

住宅ローン控除は、もともと一つの制度でしたが、平成十八年頃から図表1のように多種多様な制度ができて複雑化しています。そこで、これらの制度を住宅借入金等特別控除をベースにQ&A方式で整理してみます。また、適用要件が類似しているため、図表2のように重複適用となったり、選択適用の関係になるので、有利な方を選ぶこととなります。

Q₁

控除期間は各制度ごとにどうなっていますか。

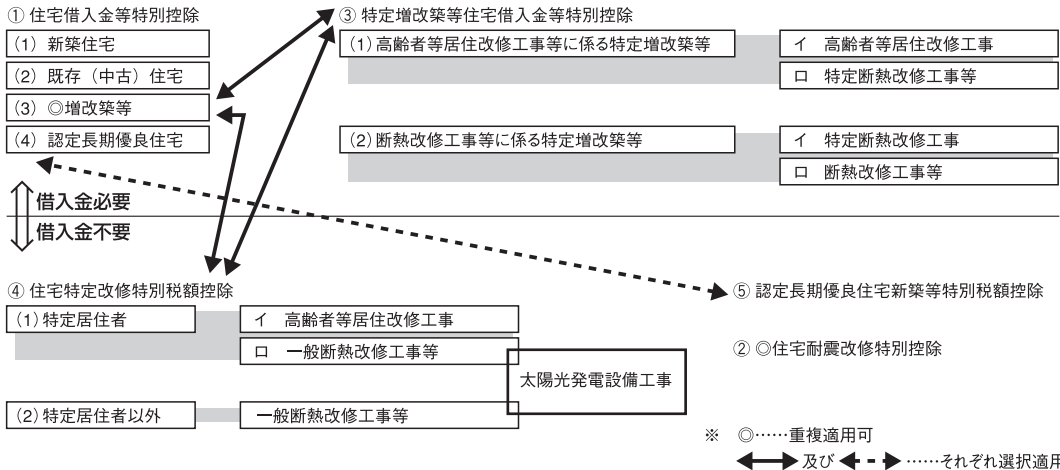
A

図表1の種類ごとに検討すると、最も利用の多い①の住宅借入金等特別控除の場合、原則一〇年間ですが、平成十一年一月一日から平

図表1 住宅に関する税額控除制度一覧

区分	適用居住期間	控除期間
①住宅借入金等特別控除		
・ 一般的ケース	平11.1.1～25.12.31	10年間
・ 特例（控除期間延長選択）	平19.1.1～20.12.31	（15年間）
・ 認定長期優良住宅の場合	平21.6.4～25.12.31	10年間
②住宅耐震改修特別控除	平18.4.1～25.12.31	改修年のみ
③特定増改築等住宅借入金等特別控除	平19.4.1～25.12.31	5年間
④住宅特定改修特別税額控除	平21.4.1～22.12.31	居住年のみ
⑤認定長期優良住宅新築等特別税額控除	平21.6.4～23.12.31	原則居住年

図表2 住宅税制関係の重複と選択適用図



Q₂

住宅耐震改修特別控除の適用要件は何ですか。

A

- 住宅耐震改修のため、一定の事業を定めた計画の区域内の家屋であること
- 自己の居住の用に供する家屋であること
- 昭和五十六年五月三十一日以前の耐震基準により建築された家屋で、現

成十三年六月三十日までの間に居住の用に供した場合と、平成十九年一月一日から平成二十年十二月三十一日までの間に居住の用に供し住宅借入金等特別控除の特例を選択した場合は、一五年間（平成十一年一月一日から同年三月三十一日までは一五年間と六年間の選択適用）となっています。

③の特定増改築等に係る住宅借入金等特別控除の特例は、控除期間が五年間となっています。②、④、⑤については、借入金不要の場合であり、一定の計算した金額をその支出した年に限り所得税額から控除できます。



A

次の二つの種類があります。
 (1) 一定のバリアフリー

Q₃

特定増改築等住宅借入金等特別控除について簡潔に説明して下さい。

なお、住宅耐震改修特別控除と住宅借入金等特別控除について、いずれの適用要件も満たしている場合には、重ねて適用できません。

④ 現行の耐震基準に適合しないものであること
 させるための耐震改修であること

改修工事を含む増改築等

・特定居住者が対象で、具体的には、次のいずれかによる。

ア 五〇歳以上である者

イ 介護保険法に規定する要

介護認定を受けている者

ウ 介護保険法に規定する要

支援助定を受けている者

エ 所得税法に規定する障害

者に該当する者

オ イからエのいずれかに該

当する者又は年齢が六五歳

以上である者である親族と

同居を常況としている者

・対象となる工事は、廊下の拡

幅、階段の勾配の緩和、浴室

改良、便所改良、手すりの設

置、屋内の段差の解消、引き

戸への取替え工事、床表面の

滑り止め化等

(2) 一定の省エネ改修工事を含

む増改築等

・対象となる増改築等とは、断

熱改修工事等で次のアからエ

の工事で（A）及び（B）の

要件を満たすものをいう

ア 全ての居室の窓の改修工

事

イ 床の断熱工事

ウ 天井の断熱改修工事

エ 壁の断熱工事

（イからエについてはアと併せて行う工事に限りませう）

（A）改修部位の省エネ性能が

いずれも平成十一年基準以

上

（B）改修後の住宅全体の省エ

ネ性能が改修前から一段階

相当以上上がると認められ

る工事

Q₄

住宅特定改修特別税額控除について簡潔に説明して下さい。

A

借入金がなくても適用できるもので、図表1の①、③を適用する場合は、適用できません。

特定居住者が、その者の所有

する家で、自己の居住の用に

供するものについて、高齢者等

居住改修工事又は一般断熱改修

工事等をして、平成二十一年四

月一日から平成二十二年十二月

三十一日までの間に、その家屋

をその者の居住の用に供した場

合には、所定の金額が控除でき

ます。

Q₅

認定長期優良住宅新築等特別税額控除の控除額について教えて下さい。

A

長期優良住宅で認定を受けたものについて居住の用に供した場合には、借入金がなくても次により計算した金額が所得税から控除されます。

【控除額】

認定長期優良住宅について講じられた構造及び設備に係る標準的な費用の額

最高1,000万円

× 10%

=

認定長期優良住宅新築等特別税額控除額

100円未満の端数切捨て

誤って納付した 源泉所得税の還付

Q 当社で、源泉所得税額を過大に納付していることが判明しました。これは、今年1月以降に行った給与所得の源泉徴収税額の計算に誤りがあったものです。この誤って納付した源泉所得税の還付を受けるには、どうすればよいのでしょうか。

なお、誤って源泉徴収した社員の中には、3月31日付で退職している者もいます。これらの者について、各自に還付請求をさせるのでしょうか。

A 徴収義務者が源泉所得税を誤って正当税額を超えて納付した場合、納付した金額と正当税額との差額（過誤納金といいます）は、源泉徴収税額を納付した徴収義務者に対し税務署長から還付するものとされてい

ます。

お尋ねの場合は、この「過誤納金」となりますので、貴社は「源泉所得税の誤納額還付請求書」を納税地の所轄税務署に提出することにより、税務署長から貴社に過誤納金が還付されます。

この場合、給与所得者各人からの税務署長に対する直接の還付請求はできないこととなっていますので、返還を受ける者に対しては、貴社から還付していただくこととなります。

なお、この還付請求は、誤納の事実が生じた日から5年間の間に請求しないと、時効により請求権が消滅します。

次に、納め過ぎた源泉所得税が給与所得に対するものである場合には、前記の「源泉所得税の誤納額還付請求書」に代えて「源泉所得税の誤納額充当届出書」を提出し、その過誤納金に相当する金額を、届出書を提出した日以後に納付すべきこととなる給与等に対する源泉徴収税額から控除することができます。

親の土地を無償で借地し、 住宅を新築した場合の課税関係

親の土地を無償で借地し、子供が住宅を新築したときに、地代や権利金を支払うことは通常ありません。

このように、地代や権利金を支払わずに土地を借りる場合を土地の使用貸借といいます。

使用貸借によって土地を使用する権利の価額は、ゼロとして取り扱われます。したがって、

この場合、子供に借地権相当額の贈与税が課税されることはありません。

しかし、将来、子供がその土地の贈与を受ける場合や、親が亡くなって相続税が課税される場合は、その土地は借地権が設定されていないものと評価（自用地としての評価）して、課税されます。

賃貸用固定資産の取壊し等による資産損失の取扱い

所得税において、賃貸用固定資産の取壊し、除却などの資産損失については、事業的規模か否かにより扱いが異なります。事業的規模の場合は、資産損失の全額を必要経費に算入できます。しかし、非事業的規模の場合は、その年の資産損失を差し引く前の不動産所得の金額を限度として、必要経費に算入することになり、他の所得との損益通算ができません。建物の貸付けが事業的規模か否かは、社会通念上、事業と称するに至る程度の規模であるかどうかで判定します。原則として、次のいずれかの基準に当てはまれば事業的規模とされます。

- ① 貸間、アパートなどは、貸与できる独立した部屋数が概ね10室以上であること。
- ② 独立家屋の貸付けについては、概ね5棟以上であること。