

いつもお世話になっております。

猛暑の毎日でございますが、いかがお過ごしでしょうか。
熱中症にはくれぐれもお気をつけください。

それでは、今月の事務所だよりをお届けします。

～トピックス～

1. マイホーム売却時の特例
2. 税務カレンダー（2024年8月税務）
3. 居住用財産譲渡の3,000万円控除の要件
4. 役員引当金取崩しても当期の損金

マイホーム売却時の特例

◆マイホームには税の特例がもりだくさん

住宅ローンを借り入れて、住宅の新築・取得を行った場合受けられる住宅ローン控除（住宅借入金等特別控除）は、皆さんご存じかと思いますが、マイホームに関連する税制は売却した際にも様々な状況に応じて特例が設けられています。今回は横断的にどんな特例があるのかを見てみましょう。

◆マイホームを譲渡して売却益が出た時

①居住用財産を譲渡した場合の3,000万円の特別控除の特例：マイホーム（居住用財産）を売った時、所有期間の長短に関係なく譲渡所得から最高3,000万円まで控除できる。

②マイホームを売った時の軽減税率の特例：所有期間が10年を超えている場合、長期譲渡所得税率は通常15%（+住民税5%）であるのに対して、6,000万円までの部分については10%（+住民税4%）で計算することができる。

③特定の居住用財産の買換えの特例：特定のマイホームを売って、代わりのマイホームに買い換えた時、一定要件のもとに、譲渡益に対する課税を将来に繰り延べることができる。

①と②は併用が可能ですが、③も含め、売却益が出て

特例を利用した場合、住宅ローン控除との併用はできません。

◆マイホームを譲渡して売却損が出た時

④マイホームを買い換えた場合の譲渡損失の損益通算及び繰越控除の特例：マイホーム（旧居宅）を売却して、新たにマイホーム（新居宅）を購入した場合、旧居宅の譲渡損失が出た場合、一定の要件を満たしていれば、譲渡損失をその年の給与所得等、他の所得と損益通算することができる。また、損益通算しても控除しきれない分は、譲渡の年の翌年以後3年内は繰越控除が受けられる。

⑤特定のマイホームの譲渡損失の損益通算及び繰越控除の特例：住宅ローンのあるマイホームを住宅ローンの残高より低い価額で売却して譲渡損失が出た場合、一定の要件を満たせば他の所得と損益通算できる。また、譲渡の年の翌年以後3年内は繰越控除が受けられる。

④は買い換えの場合に限られますが、⑤は新たにマイホームを買わなくても受けられる特例です。また、売却損が出た時に利用する特例は、住宅ローン控除併用可です。

2024年8月の税務

8月13日

- 7月分源泉所得税・住民税の特別徴収税額の納付

9月2日

- 6月決算法人の確定申告<法人税・消費税・地方消費税・法人事業税・(法人事業所税)・法人住民税>
- 3月、6月、9月、12月決算法人・個人事業者の3月ごとの期間短縮に係る確定申告<消費税・地方消費税>
- 法人・個人事業者の1月ごとの期間短縮に係る確定申告<消費税・地方消費税>
- 12月決算法人の中間申告<法人税・消費税・地方消費税・法人事業税・法人住民税>(半期分)

●消費税の年税額が400万円超の3月、9月、12月決算法人・個人事業者の3月ごとの中間申告<消費税・地方消費税>

●消費税の年税額が4,800万円超の5月、6月決算法人を除く法人・個人事業者の1月ごとの中間申告(4月決算法人は2ヶ月分)<消費税・地方消費税>

●個人事業者の消費税・地方消費税の中間申告

○個人事業税の納付(第1期分)(8月中において都道府県の条例で定める日)

○個人の道府県民税及び市町村民税の納付(第2期分)(8月中において市町村の条例で定める日)

居住用財産譲渡の3,000万円控除の要件

◆マイホームを売った時に使える特例

マイホーム(居住用財産)を売ったときに、所有期間の長短に関係なく譲渡所得から最高3,000万円まで控除ができる特例を「居住用財産を譲渡した場合の3,000万円の特別控除の特例」といいます。

利用するためには様々な要件があり、国税庁は「居住用財産を譲渡した場合の3,000万円の特別控除の特例適用チェック表」を用意しています。この表に売却する(売却した)マイホームを照らし合わせれば、この特例が利用できるか確認が可能です。代表する要件を簡単に見てみましょう。

◆居住用でなければもちろんダメ

他の居住用財産関係の特例と同じく、基本的には「住んでいなければダメ」です。別荘や仮住まい、セカンドハウスには適用できませんが、単身赴任等で家主が離れているものの、家族が生活しているといった場合はOKです。住まなくなってから3年を経過する日の属する年の12月31日までに家屋もしくは家屋と共に敷地等を売る場合に、特例が利用可能です。

家屋を取り壊した場合については、取り壊してから1年以内に売買契約をし、かつその間に貸付等に利用していないことが条件となります。

◆他の特例との重複適用は基本NG

3,000万円の特別控除の特例は、長期譲渡所得の課税の特例(所有期間10年超で譲渡益6,000万円以下の部分の税率を優遇)を併用できますが、居住用財産関係の特例や住宅ローン控除と併用することができません。併用できない期間も設定されており、居住用財産関係の特例については前々年、前年、当年に適用されていれば、3,000万円控除が受けられません。住宅ローン控除については居住年およびその前2年、その後3年の計6年間に3,000万円控除を受けた場合、住宅ローン控除の適用を受けることができなくなります。

また、収用の場合の特別控除、特定期間に取得した土地等を譲渡した場合の特別控除、低未利用土地等を譲渡した場合の特別控除等、居住用でない土地に適用できる特例についても併用できません。

法定申告期限後に特例の選択替えもできませんから、申告時に慌てることのないよう、早めの検討・準備をしておきましょう。

役員引当金取崩しでも当期の損金

◆役員賞与の損金算入要件

法人の役員賞与は原則として損金不算入ですが、事前確定届出をしておけば、損金算入できるようになります。

損金算入の要件としては、株主総会の決議で定めること、職務の執行の開始の日から1月を経過する日までに所轄税務署に届け出ていること、が要求されています。

職務執行開始前に職務執行の対価としての役員賞与を事前に定めるのです。職務執行期間は、当該株主総会終了時から、次の株主総会終了時までです。

◆役員賞与引当金の計上の場合

次期以降に支払いが生ずる役員賞与だが、その給付の原因たる職務執行が当期間に行われていた、という場合に会計処理として、(借)役員賞与/(貸)引当金 とすることがあります。支払い時は、(借)引当金/(貸)現金預金 という会計処理になります。

この場合の支払時の役員賞与は、過去の職務執行期間における執行対価なので、事前確定届出賞与には該当しません。

ところが、仙台国税不服審判所が令和5年2月3日、引当金処理をして支給した役員賞与を損金算入事前確定届出賞与として認める旨の裁決を行っています。

◆会社の処理と当局の否認

会社の申告書別表処理としては、引当金計上期には「引当金損金不算入」として別表加算、賞与支払期には「前期否認引当金当期認容」として別表減算処理しているものと推測されます。

会社側は、引当計上は、会計処理の継続性及び保守主義の観点からしているものであり、その額は、次期の事前届出賞与の額確定のための参考値にすぎない、との主張をしており、税務署側は、役員賞与について賞与引当金を計上し、支給時にこれを取り崩す会計処理をしていたのであるから、本件各役員賞与に係る職務執行期間は事前ではなく過去である、と主張しています。

◆審判所の判断

裁決は、運用実態において引当金計上通りに支給がなされているわけではなく、引当金額は具体的な支給額の決定の参考情報にすぎず、議事録にいつの職務執行に対する役員賞与として決定したかを明確に示す記載はなく、各役員給与が過去の職務執行の対価であることをうかがわせる記載もないのであるから、事前確定届出賞与の各要件を充足する、としています。

夏期休業日のお知らせ

誠に勝手ながら、下記の期間につきまして夏季休業とさせていただきます。
期間中はご不便ご迷惑をおかけ致しますが、何卒ご了承くださいませよう、
お願い申し上げます。

夏季休業期間：8月10日（土）～8月18日（日）