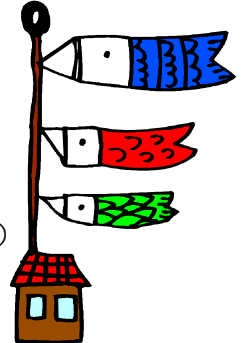


今月号のテーマ

- ・今年不動産を売買すると・・・(柏田)
- ・税制改正・中小企業対策(中原)
- ・労働保険の年度更新(竹村)
- ・後期高齢者医療制度の保険料支払いが口座振替選択可能に！(鈴木)
- ・庶民的オトクな税金の話(三原)



今年不動産を売買すると・・・(柏田)

各メディアの報道で様々な景気対策に関する法改正が取り上げられています。雇用創出やエコ、融資枠拡大などなど・・・。

中でも目立つのが、不動産売買に関連する税制改正法案です。今回は、今年不動産を売買することによって受けることができるようになる、あるいはなるであろう主な制度にスポットを当ててみることにしました。

適用要件等は多岐にわたりますので、弊社スタッフまでお問い合わせ下さい。

(1) 住宅ローン控除の拡大

今年通常の住宅を購入し居住をスタートした場合、むこう10年間の所得税から**ローン残高(上限5,000万円)の1%相当額を控除**することが出来ます。昨年であればこれが0.4%(控除限度8万円)または0.6%(控除限度12万円)であったので、大幅な拡大と言えます。

また所得税を控除して引ききれなかった残額については、課税総所得の5%(最高97,500円)を限度として翌年の住民税からも控除出来ることになりました。

(2) 土地等の長期譲渡所得の特別控除制度

今年不動産を購入して、5年保有し続けてその後売却した場合には、その時に生じた売買益からその範囲内で**1,000万円までを控除**することが出来ることになりました。売却時の時価や税率などは誰も分かりませんが、儲けに対する課税の一部は免除してもらえらるという制度です。

(3) 土地等の先行取得をした場合の課税の特例

事業者が今年不動産を購入して、そこから10年以内に別の不動産を売って売買益が生じた場合には、その儲けの**80%相当額について課税を繰り延べる**ことが出来るようになりました。この場合の「繰り延べる」とは、今年買った土地等の買値を80%相当額分減らす(圧縮する)という計算を伴います関係で、もしその後その土地等を売ったら、元々の買値よりそれだけ下がっている分売却益が膨らみますので、その時に課税がなされる、つまりその時まで納税を「繰り延べる」効果があるという意味合いになります。

(4) 住宅取得のための贈与税減税(案)

贈与税は毎年年間110万円までの非課税枠が従来より認められていますが、住宅の取得資金や増改築資金等の贈与に限って500万円プラスして**610万円まで非課税枠を拡大**する政府方針が出ました。

税制改正・中小企業対策（中原）

平成 21 年度税制改正ですが、3 月 27 日内閣提出の原案通りに成立、31 日公布 1 日施行され確定しましたので、お知らせします。

■法人税率の引下げ

中小法人等の平成 21 年 4 月 1 日から平成 23 年 3 月 31 日までの間に終了する各事業年度の所得の金額のうち、年 800 万円以下の金額に対する法人税の税率が 22%から 18%に引下げられました。

800 万円超の所得がある場合には、2 年間で最大 64 万円減税となることとなります。

中小法人等ですが、資本金の判定は事業年度末日において行われますので、増資や減資があった場合には注意が必要です。

■交際費の定額控除額 600 万円に

上記の法人税率の引下げは景気回復の観点から行われたものですが、昨今の景気の動向から内需を下支えするため追加の経済対策として政府・与党は 4 月 10 日、「経済危機対策」を発表しました。その中には、交際費の定額控除限度額の引上げが盛り込まれています。これにより平成 21 年 4 月 1 日以後に終了する事業年度から、現行の 400 万円から 600 万円に引上げられる措置が講じられます。資本金等の金額が 1 億円超である法人については、従前通りその全額が損金不算入となります。

但し、こちらに関しては 4 月 28 日現在では法案が通過していませんので、審議を見守る必要があります。

交際費の定額控除額を毎年超過してしまう法人様にとっては朗報となります。新規事業を既存の法人で行うか新法人を設立されるか迷われている方は、新会社を設立した場合には税率の引下げ・交際費の定額控除額がそれぞれ倍になりますので、メリットがあるのではないのでしょうか。

詳しくは税理士法人イースリーパートナーズまでご相談下さい。

労働保険の年度更新（竹村）

労働保険の年度更新手続（平成 20 年度分の確定保険料と平成 21 年度分の概算保険料の申告・納付手続）の時期が近づいてまいりました。平成 21 年度の年度更新より年度更新期間が変更されます。従来の年度更新期間は 4 月 1 日～5 月 20 日でしたが、平成 21 年度については、6 月 1 日（月）から 7 月 10 日（金）の間に変更されました。期間内に適正な申告・納付を済ませていただきますようお願いいたします。なお、労働保険料の算定方法は変わりません（4 月 1 日から翌年 3 月 31 日までに支払う賃金総額に保険料率を乗じて得た金額となります）。

年度更新期間の変更と合わせて、労働保険料の延納の納期限についても以下のとおり変更となります。

	3回分割			6/1～9/30までに成立した事業場	
	第1期	第2期	第3期	第1期(初期)	第2期
期間	4/1～7/31	8/1～11/30	12/1～3/31	成立した日～11/30	12/1～3/31
納期限	7月10日	10月31日	翌年1月31日	成立した日から50日	翌年1月31日

後期高齢者医療制度の保険料支払いが口座振替選択可能に！（鈴木）

皆さん、75歳以上（一定の障害があると認定された方は65歳以上）を対象とした後期高齢者医療制度（長寿医療制度）の保険料の支払（徴収）方法について、今までは一定の条件を満たさなければ口座振替を選択できず、強制的に年金から特別徴収（天引き）されていたのですが、平成21年4月から、その要件がなくなり、基本的に申請すれば、年金からの天引きではなく口座振替も自由に選択できるようになったのをご存知ですか？

場合によっては、**この口座振替を選択することにより税負担が軽くなるケースがあります！**この口座振替ですが、本人の口座のみならず、世帯主や配偶者の口座からでも振替ができます。

例えば、母親Aの年金から保険料が天引きされていたとします。その場合、この保険料は天引きされているのですから、母親Aが支払った社会保険料としか認められません。しかし、その保険料を母親Aより所得の多い働き盛りの子供Bの口座振替に変更するよう申請したとします。そうすると、その保険料は「母親Aに代わって子供Bが支払ってあげているもの」であるため、子供Bの年末調整や確定申告の際の社会保険料控除の対象に含めることができるのです。所得の多い子供Bの社会保険料控除として引いた方が、家族全体でみると減税効果はあるというわけですね！

市によって若干異なるかもしれませんが、どうやら5月29日までに申請すれば、8月分の年金から変更されるところが多いようです。詳しくは、お近くの市町村役場、又は弊社までお問合せ下さい。

庶民的オトクな税金の話（三原）

1. ふるさと納税はふるさと宅急便？

インターネットで検索してみると全国の自治体で「ふるさと納税の特典」を公表しています。その地域ならではの特産品などが特典としてもらえちゃいます。

また、ふるさと納税は自分にゆかりが無い地域でもどこに対しても行えます。

そこで、あちこちに1万円とか少額のふるさと納税を行いたくさんの地域特産品をゲットしている人が最近増加しています。自腹5千円痛む分のもととは十分とれますし、同じ税金、どこへ納めてもいいのなら特典つきがいいですよ！上限など詳細な計算のしくみはいつでもイースリーにおたずねください。

地元民には特典が無くふるさと納税者だけトクする変な仕組みですから、急がないと消えていってしまうかも？

2. 最近発見した金投資に関するオトクな話

株も債権も良くないイマドキ、金の現物を購入しようと思っている社長さん。会社で買ったならオトクかもしれませんよ！金の購入は消費税の課税取引にあたります。これを利用して、金購入の5%の消費税還付を受けることが可能です。もちろん金売却時には消費税納税が発生します。

そこで、課税事業者のときに購入、免税事業者のときに売却、でやれば納付は回避されます。

もちろん、金相場の変動のリスクもあります。また、そううまく課税事業者・免税事業者を使い分け可能な状況も滅多にありません。また、どうせやるならもう少し待って消費税率あがってからやればもっとオトクと言えます。

ただ、新規法人設立で居住用マンションを取得するケースなどはピッタリです。

興味をお持ちになったらお気軽にイースリーパートナーズへご相談ください。