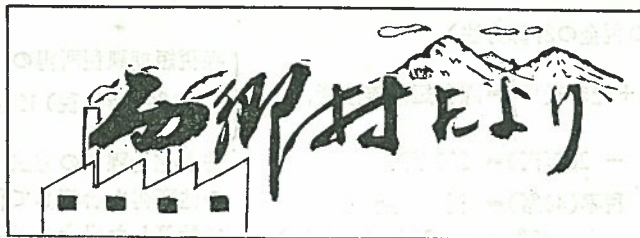


譲渡所得 特集号



発行日 昭和47年1月19日

発行所
西郷村役場
(電話磐城熊倉)
1番・2番・7番
編集発行
企画
印刷所
ワタベ印刷所

譲渡所得はこのようにして

計算される

村民の皆さん新年おめでとうございます。

西郷村は皆さんもご承知のとおり東北縦貫高速道路が日本道路公団の手によって工事が進められ、昭和四十八年頃には完成されます。

東北新幹線も新白河駅(磐城西郷駅)に停車されることにより、首都圏に一步近づき、経済的にも、観光的にも、めまぐるしい変化をきたしつつあります。

将来は「さわやかな高原都市」として発達が約束され脚光を浴びて参りましたが、このため土地の取引も活発になりましたので、この特集号では、土地をお売りになった方々とこれから売られるかもしれない方々のために、税金の申告関係についてお知らせしたいと思います。

譲渡所得の申告等について

一、譲渡所得とは

一般的に土地や建物などの資産を売ったことによる所得を「譲渡所得」といいますが、売った土地等の持っていた期間により、長期譲渡所得および短期譲渡所得の区分があります。

(一)長期譲渡所得とは

五年をこえる期間もっていた土地や建物を譲渡したことによる所得です。ただし、例外として昭和四十一年四月八日以前からもっていた土地や建物は、その保有した期間が五年以下であっても長期譲渡所得となります。

(二)短期譲渡所得とは

五年以下の期間しかもっていないかかった土地や建物を譲渡したことによる所得です。

ただし例外として昭和四十四年一月一日以後に買入れた土地や建築した建物は、今後その持っておった期間が五年を超えても、短期譲渡となりません。

二、譲渡の課税の時期とは

(一)一般の土地建物の場合

譲渡所得の課税時期は、その売却した資産(土地・建物)を相手方に引渡しがあった日によるのが原則ですが、売買契約の結ばれた日によって申告することもできます。

(二)農地の場合

一般の宅地とか、山林等と違って、農地法の規定により許可を受けなければなりませんので、原則としては、農地法第三条第一項や第五条第一項の規定により届出をして許可のあった日が譲渡の日となりますが、例外規定として農地の売買に関する契約が結ばれた日に譲渡があったものとして申告してもさしつかえないこととして取扱っております。

三、譲渡所得の税金の計算

(一)長期譲渡所得の場合

営業所得とか農業所得等の他の所得と分離して、譲渡金額の大小にかかわらずに、売った時期によって次に掲げる比例税率で計算します。

なお、通常の場合は一〇〇万円の特例

(長期譲渡所得の税金の計算方法)

(税率表)

控除があります。

譲渡の時期	所得税	住民税
45・46年中	10%	4%
47・48年中	15%	5%
49・50年中	20%	6%

① 売却価額 - (売却物件の取得費 + 売却費用) = 長期譲渡所得

② 長期譲渡所得 - 特別控除 (100万円) = 課税長期譲渡所得

③ 課税長期譲渡所得 × 税率 = 所得税及び住民税

(昭和46年中に売却された方所は得税は10% 住民税は4%)

その他に国民健康保険税が別な算式によって課税されます。

(短期譲渡所得の税金の計算方法)

$$\text{① 売却価額} - (\text{売却物件の取得費} + \text{売却費用}) = \text{課税短期譲渡所得}$$

(例) 500万 - (250万円 + 20万円) = 230万円

$$\text{② 課税短期譲渡所得} \times \text{税率(40\%)} = \text{税 金}$$

(例) 230万円 × 40% = 92万円(所得税)

(例) 230万円 × 12% = 27万6千円(住民税)

◎この税金より総合課税の方法で計算した税金のうち短期譲渡所得に対応する税金の110%相当額の方が高い場合には、高い方の金額が税額となります。計算方法を知りたい方は、役場税務課か税務署にお尋ね下さい。

課税短期課税所得の

40% (所得税) 12% (住民税)

普通総合課税の方法(短期とその他所得を合算して税額計算)で計算した場合の譲渡所得に対する税額の10%増し、なおこの場合短期譲渡所得には長期譲渡所得の100万円控除にあたる特別控除額はありませぬ。

長期譲渡所得の場合と同様、短期譲渡所得を他の所得と分離して、次の二つの方法で計算して、いずれか高い方の金額が短期譲渡所得の税金となります。

四、譲渡所得の申告および納税

譲渡所得の申告は「2、譲渡の課税の時期とは」のところで説明したとおり、昭和四十六年一月一日から同年十二月三十一日まで売却された場合は翌年(四十七年)二月十六日から三月十五日の、「昭和四十六年分申告所得税の確定申告」の際一緒に申告して納税していただくことになっております。また、この外に住民税として六月に4%かかります。四十六年中に売却、または契約がとった場合は忘れずに申告しましょう。四十七年になると所得税で5%住民税で1%、あわせて6%の税金が高くなります。

五、申告する前の準備事項について

税務署または役場税務課に申告するにあたって、別紙「譲渡内容についての項目「1」から「5」の事項を調べて記入のうえ、役場税務課に提出して下さい。

皆さんから提出していただいた事項によって、所得税、住民税および国民健康保険税額を計算して、事前に皆さんにお知らせすることができ、皆さんも納税に備えて、預金等で納税準備金を貯えることができます。また、税務署に申告する場合同様に調べる必要がなく、役場から税務署に提出することによって、税務署への申告もスムーズに出来ますので皆さんの御協力をお願いします。また、契約書、仲介手数料、測量費用、その他支払った経費の領収書等は必ず保存しておいて下さい。

六、その他

以上は一般的な事項について説明しましたが、自分が住んでいる建物と敷地を売った場合とか、土地収用法などによって、公共事業のため売却したとか、交換したとか等の場合は、別な計算方法がありますので該当される方は相談して下さい。

相談先

西郷村役場税務課

(電話熊倉一番 有放二二二二)

白河税務署直税部門資産税担当

(電話白河③三一四一)

七、むすび

一般的な売却の、長期譲渡所得の場合以上の事項をとりまとめますと自分で計算することができます。

譲渡所得の説明会開催について

白河税務署のご厚意により、昭和四十六年一月一日から昭和四十六年十二月三十一日までの間に土地や建物を売却された方々のために、譲渡所得についての説明会を開催しますから、土地や建物を売却された方はなるべく参加して下さい。また、将来土地や建物を売却しようとして計画されている方も大いに参考になりますから参加して下さい。

記

一、とき 一月二十四日(月)午前十時

二、ところ 生活改善センター

(二階日本間)

三、講師 白河税務署

直税部門資産税担当者

譲渡内容について によって計算する。

- ① 譲渡価額 (④の金額です 円) - 譲渡経費 (⑤または⑧と⑨の合計額です 円) = 長期譲渡所得 (円)
- ② 長期譲渡所得 (円) - 特別控除額 (100万円) = 課税長期譲渡所得 (円)
- ③ 課税長期譲渡所得 (円) × 10% = 所得税 (円)
- ④ 課税長期譲渡所得 (円) × 4% = 住民税 (円)
- ⑤ 国民健康保険税 売却金額が200万円のときは最高限度額 (80,000円) 8万円がかかります。

税額合計 ③ + ④ + ⑤ = 円

◎ 納税準備金として預金しておきましょう。



譲渡内容について

(切りとって役場税務課に提出して下さい)

住所

氏名

昭和46年中にお売りになった不動産があるかたは、次の事項をご記入のうえ1月31日ごろまでに役場税務課に提出してください。なお、おわかりにならないことがありましたら役場税務課へお問い合わせください。

1. お売りになった資産について記入してください。(売却先の異なるごとに記入し、用途欄は該当するものを○で囲んでください)

種類 (宅地、田等) (畑、山林等)	用途	面積	物件の所在地	売却先の住所、氏名	契約の日	登記の日	農地法の 許可の日	譲渡代金	
A	自賃 用付	m ²		(住所) ----- (氏名)	・	・	・	① 円	
B	自賃 用付	m ²		(住所) ----- (氏名)	・	・	・	② 円	
C	自賃 用付	m ²		(住所) ----- (氏名)	・	・	・	③ 円	
譲渡代金が世間相場にぐらへ特になんい場合は、その理由を記入してください。								計 ①+②+③	④ 円

2. お売りになった資産の売却代金をいつ受けとったかについて記入してください。

売却先ごとの区分	第1回分	第2回分	第3回分	まだ受け取っていない分	摘要
A に売った分	年 月 日 円小切手 現金	年 月 日 円小切手 現金	年 月 日 円小切手 現金	円	
B に売った分	年 月 日 円小切手 現金	年 月 日 円小切手 現金	年 月 日 円小切手 現金	円	
C に売った分	年 月 日 円小切手 現金	年 月 日 円小切手 現金	年 月 日 円小切手 現金	円	

3. お売りになった資産は、いつ、それから、いくらで買ったかを記入してください。

① お売りになった資産を昭和27年12月31日以前から持っている場合は記入する必要はありません。

(売却代金の5%相当額により計算することになります)

1の④の金額

円

× 5% =

円

② お売りになった資産を昭和28年1月1日以後に買受けた場合に次の通り記入してください。

売却先ごとの区分	買受年月日	住 居	受 取 所	氏 名	買受面積	買受代金	買受後に支出した造成費等	造 製 費 等 の 支 払 先
A	に売った分	•	•	•	m ²	円	年 月 日に 円	円
B	に売った分	•	•	•	m ²	円	年 月 日に 円	円
C	に売った分	•	•	•	m ²	円	年 月 日に 円	円
3. 計					⑥	円	⑦	円 ⑧ (⑥+⑦)

4. お売りになるためにかかった費用を記入してください。

S 売却先ごとの区分	仲 介 料	手 数 料	測 量 費	そ の 他	
				支 払 金 額	支 払 先
A	に売った分	年 月 日に 円	年 月 日に 円	年 月 日に 円	円
B	に売った分	年 月 日に 円	年 月 日に 円	年 月 日に 円	円
C	に売った分	年 月 日に 円	年 月 日に 円	年 月 日に 円	円
計		⑨	⑩	⑪	円 ⑫ (⑨+⑩+⑪)

5. お売りになった資産の所在地の略図を書いてください。

A (売却先ごとの区分)	に売った分	B (売却先ごとの区分)	に売った分	C (売却先ごとの区分)	に売った分
<p>1. 売却した資産の所在地の略図を書いてください。 (売却した資産の所在地に「出資額」を記入し、その下に「出資額」を記入してください。)</p> <p>に売却した分。 売却先ごとの区分。 売却先ごとの区分。 売却先ごとの区分。 売却先ごとの区分。 売却先ごとの区分。</p> <p>昭和28年1月31日までに償還済</p>					
<p>譲渡の旨を記載してください</p>					

(この表は、国税庁の定める様式に基づき作成されています。)