

## たっくすニュースフラッシュ

税務をみなさまの身近な存在に

目次:

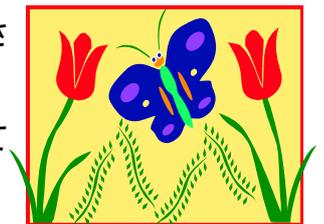
ご挨拶	1
平成16年度税制改正について	1

### ご挨拶

桜の開花がいつもより早まり、暖かい冬を実感させられました。

第17号では、平成16年度税制改正案について取り上げてみました。

内容に関するご質問・ご要望等ございましたらご遠慮なさらずお問い合わせ下さい。



公認会計士・税理士・AFP・ITコーディネータ 中村元彦

公認会計士・税理士・AFP・社会保険労務士 中村友理香

### 平成16年度税制改正について

平成16年度の税制改正案では、居住用財産を譲渡した時に譲渡価額が住宅ローン残高を下回る場合、その損失を損益通算(他の黒字の所得と相殺)すること及び次年度以降に繰越すことを認める制度が創設されました。(減税方向への改正)一方で居住用以外の土地建物を譲渡した場合の損失については、現行とは異なり、譲渡損失の損益通算及び繰越控除ができなくなります。また、65歳以上の公的年金等控除の上乗せ部分及び老年者控除の廃止も、平成17年後以降の所得税及び18年度以降の住民税について適用されます(増税方向への改正)。以下詳細について解説していきます。

#### 居住用財産の譲渡損失の繰越控除制度の創設(減税方向の改正)

平成16年1月1日から平成18年12月31日までの間に所有期間5年超の住宅ローンを抱えた居住用土地建物を譲渡した場合(親族等への譲渡は×)、発生した譲渡損失をその年の翌年以後3年間繰越控除ができます(合計所得が3,000万円以下の年分に限る)。この特例の注意点は、繰越可能な譲渡損失の金額は「売却時のローン残高」-「譲渡価額」が限度額となることです。

例: 譲渡価額1,000万円、譲渡資産の取得価額3,000万円、譲渡費用100万円、ローン残高3,000万円、譲渡年度の所得400万円、次年度以降毎年所得500万円のケース

	売却年	翌年	翌々年	翌々々年
所得額	400万円	500万円	500万円	500万円
控除額	2,000万円	1,600万円	1,100万円	600万円
課税所得額	1,600万円	1,100万円	600万円	100万円
	次年度へ繰越 所得税の負担無し	次年度へ繰越 所得税の負担無し	次年度へ繰越 所得税の負担無し	この年 度で繰越は打ち切り

この場合、譲渡損失の金額は、1,000万円 - (3,000万円 + 100万円) = 2,100万円ですが、「売却時のローン残高 - 譲渡価額」は、3,000万円 - 1,000万円 = 2,000万円ですので、損益通算と繰越控除の対象となるのは、2,100万円ではなく2,000万円となります。

### 住宅ローン控除制度の延長・縮小

住宅ローン控除制度は、年度を追って下図のように縮小されることになりました。

居住年度	控除期間	控除対象住宅ローンの上限額	控除率
平成16年度	10年間	5,000万円	1%
平成17年度	10年間	4,000万円	1~8年目：1%、9~10年目：0.5%
平成18年度	10年間	3,000万円	1~7年目：1%、8~10年目：0.5%
平成19年度	10年間	2,500万円	1~6年目：1%、7~10年目：0.5%
平成20年度	10年間	2,000万円	1~6年目：1%、7~10年目：0.5%

### 居住用財産の買換等の場合の譲渡損失繰越控除(減税方向の改正)

現行では、一定の居住用財産を譲渡した場合に生じた譲渡損失の繰越控除を受けるには、売却時に住宅借入金を有していなければならないとされていましたが、この要件が廃止され、住宅ローンを完済してしまっただけの居住用財産を譲渡した場合でも適用可能となりました。

### 老年者控除の廃止・公的年金控除等の見直し(増税方向の改正)

合計所得金額が1,000万円以下の65歳以上の者については、現行基礎控除額38万円に加えて老年者控除額として50万円(住民税48万円)の控除制度が設けられていますが、これが廃止されます(平成17年度の所得税及び18年度の住民税から)。さらに65歳以上の者について上乗せされている公的年金の控除額措置も廃止され、最低保障額は70万円に50万円を加算した120万円とされます。

<例> 68歳の公的年金額200万円の方

現在： 公的年金等控除額 = 140万円    老年者控除額 = 50万円    **左記控除額合計 = 190万円**  
改正後： 公的年金等控除額 = 120万円    老年者控除額 = 0円    **左記控除額合計 = 120万円**

### 青色申告特別控除額の引き上げ

不動産所得又は事業所得の方の青色申告特別控除額が、現行の55万円から65万円へと10万円アップします。一方簡易な簿記による控除額45万円の制度は廃止されます。

### 土地・住宅税制

・土地建物等を譲渡した場合の長期譲渡所得の課税特例の軽減税率及び短期譲渡所得の税率、共に引き下げられます。

・土地建物等にかかる譲渡損失については、損益通算(同年度の他の所得と相殺)及び繰越控除制度が平成16年1月1日以降の譲渡について廃止されます。

・長期譲渡所得における100万円の特別控除制度が廃止されます。

## 中村公認会計士事務所

埼玉県さいたま市浦和区

岸町7-9-19

電話 048(834)1598

Fax 048(834)1594

Email nakamura-

cpa@jcom.home.ne.jp

ホームページもご覧ください

[Http://homepage2.nifty.com/my-naka/](http://homepage2.nifty.com/my-naka/)

\* 記載中の内容についてご質問がある場合にはお気軽にお問い合わせください。