

平成23年度地域連携型空き家流通促進事業

空き家と税金

平成24年2月23日

(株)みやこ不動産鑑定所
税理士・不動産鑑定士 辻本尚子

税金の種類

- 収入に対する課税 法人と個人で異なる
- 個人課税について

事業所得
給与所得
雑所得
不動産所得
譲渡所得

↑
所得税



贈与税
相続税

固定資産税
不動産取得税



固定資産税は財産課税

- 資産価値に対して課税される

税率は1.7%(1.4%+0.3%)

- 地方税・・・窓口は京都市

1月1日の現況で
課税されます

- 軽減措置

土地・・・ 小規模住宅用地は更地の1/6(200㎡以下)

建物・・・ 耐震改修工事は1～3年度に渡り1/2の軽減
バリアフリー改修は翌年分1/3減額

- 課税標準 土地は、時価の7割 (負担調整措置あり)
建物は、配点方式

所得税は収益課税

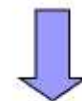
■ 経済的利益を得たら課税が生じる

不動産所得(国税:税務署で確定申告)

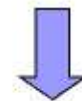


家賃収入 - 経費 = 利益

所得税は5~40%の累進税率



所得に応じて市民税が課税される



国民健康保険・後期高齢者医療制度に影響する

【 家賃の税金（年金や給与と合算して） 】

所得税の速算表

課税される所得金額	税率	控除額
195万円以下	5%	0円
195万円を超え 330万円以下	10%	97,500円
330万円を超え 695万円以下	20%	427,500円
695万円を超え 900万円以下	23%	636,000円
900万円を超え 1,800万円以下	33%	1,536,000円
1,800万円超	40%	2,796,000円

(注) 例えば「課税される所得金額」が700万円の場合には、求める税額は次のようになります。

$$700万円 \times 0.23 - 63万6千円 = 97万4千円$$

【 土地や建物を売った時の税金 】

課税長期譲渡所得金額 = 譲渡価額 - (取得費 + 譲渡費用) - 特別控除

$$\text{税額} = \text{課税長期譲渡所得金額} \times 15\% (\text{住民税} 5\%)$$

所得の増加に伴って値上がりするもの

- 国民健康保険料(所得割が加算される)
総所得金額等 × 14.68% 23年度の最高額は77万円
所得が100万円増えたら、146,800円の加算
- 後期高齢者医療制度(75歳以上)
総所得金額等 × 0.0868 23年度の最高額は50万円
所得が100万円増えたら、86,800円の加算
自己負担割合 一般:1割
現役並み所得者:3割(課税所得が145万円以上の被保険者)
- 敬老乗車証 負担金額 0円~15,000円/年
前年の合計所得金額が200万円以上700万円未満で、10,000円/年

相続税

■昭和22年民法改正による家督相続の廃止

現在の80歳は昭和7年生で、民法改正時には15歳であった。
法定相続による共有世代といえる。

共有物の整理方法

- ①持分の買取 ②持分の贈与 ③共有物分割 ④遺言による遺贈
⑤売却してお金で分配

基礎控除後の課税価格	税率	控除額
200万円以下	10%	—
300万円以下	15%	10万円
400万円以下	20%	25万円
600万円以下	30%	65万円
1,000万円以下	40%	125万円
1,000万円超	50%	225万円

貸家は相続税評価の減額あり

■ 貸家建付地の価額 =

自用地の価額 - (自用地価額 × 借地権割合 × 借家権割合)

1000万円 - (1000万円 × 60% × 30%) = 820万円

■ 貸家の価額 =

自用家屋の価額 - (自用家屋 × 借家割合)

100万円 - (100万円 × 30%) = 70万円

賃料の試算（72歳 年金250万円 配偶者70歳あり）

土地50㎡ 900万円 建物70㎡ 50万円 改修費 250万円
積算賃料 1200万円 × 10% = 120万円（月額10万円）
比準賃料 月額8万円

収入 賃料 90,000円 × 12月 = 1,080,000円

経費 固定資産税 - 60,000円

火災保険 - 10,000円

減価償却費(15年) - 167,500円

利益 842,500円

税金(税率5%として)..... 49,100円

250万円の改修費は 3年で回収できる。

どうして空き家になっているの？

- 高齢者住宅に移るため→バリアフリーになっていない
- 人に貸すのは面倒→管理できない
- 古くて借り手が見つからない→改装費用が無い
- 今すぐお金が必要ではない→売っても貸しても税金がかかる
- 兄弟との共有なので決められない



その先はどうなる？ 火事・事故・町の衰退 → お金で済まない問題となる

- 定期借家 信頼できる町の仲介業者さん
- 売却 買いやすい物件にする＝売しやすい物件になる
- 所有権の整理
- 子世代の関心 相続の話し合い 遺言書
- 住み続けるために バリアフリー改修 リバースモーゲージ

環境を守る管理ができるか？