

発行所

株式会社 FPシミュレーション

大阪府中央区農人橋1-4-31 Tel:06-946-8011

編集発行人: 税理士 三輪 厚二 Fax:06-946-8727

◁ 居住用買換えで共有の留意点が浮上

昨年の4月から復活した特定の居住用財産の買換えについては、譲渡資産と取得資産のそれぞれに一定の要件が定められているが、共有物件の場合の価額要件、面積要件の判断基準が異なっているため、注意が必要だ。

まず、譲渡資産の要件のうち、譲渡価額1億円以下については、共有者それぞれの持分ごとに判断するものとされている。

例えば、夫婦で2分の1ずつの共有となっている居住用不動産を1億8,000万円で譲渡したような場合には、譲渡価額そのものは1億円を超えているものの、2分の1ずつの共有とされているため、夫婦それぞれの譲渡価額は9,000万円となり、1億円以下の要件をクリアすることになる。

これは、譲渡税の配偶者控除で妻の持分があるようなケースでは有効といえるが、譲渡の直前に贈与したような場合には、一定期間内の分割譲渡・贈与等を合計して判定する規定に該当することにもなるため、注意が必要というわけだ。

一方、取得資産については、建物が50㎡以上240㎡以下、敷地が500㎡以下という要件が付されているが、この面積要件は、共有で取得する場合であっても、全体の面積で判断されることにも注意しなければならない。

つまり、2人で2分の1ずつ共有していても、面積の上限が480㎡なり1,000㎡なりになるわけではないということである。

◁ 青色申告特別控除

平成4年度の税制改正により「青色申告控除」から「青色申告特別控除」に様変わりし、平成5年分から控除額は、従来の10万円から、35万円及び10万円の2本立てとなった。

従来は、損益計算書を添付していれば、簡易帳簿（現金出納帳、売掛帳、固定資産台帳等）による記帳でも特例が認められていたが、35万円控除に関しては、それが認められなくなったので注意したいところ。

まず、35万円控除は、対象者が限定され、事業によって得た不動産所得、事業所得のある者のみとなった。このため、山林所得のある事業者は対象外となっている。

また、添付書類については、正規の簿記に従い貸借対照表も期限内に提出しなければならない。ここでいう正規の簿記とは、複式簿記による記帳のことで、今までの簡易帳簿では、35万円の特別控除を受けることができないわけだ。

ただし35万円控除については経過措置がとられており、平成5年分から平成9年分までは、従来の簡易帳簿による場合も損益計算書とともに貸借対照表を添付さえすれば、35万円の特別控除が受けられる。また、新しく青色申告をする者においても簡易帳簿利用による35万円控除の適用が認められる。

なお、35万円の適用対象以外の山林所得者、事業として行われたい不動産貸付けによる不動産所得者、貸借対照表を添付しない場合は、従来通り10万円の特別控除となる。