



今月のテーマ **不動産を譲渡した翌年の注意点**

その年中に土地や建物など不動産の譲渡をした利益(=譲渡所得)がある場合、翌年に所得税の確定申告が必要になります。例年よりも利益が出たのだからその分所得税が増えるであろうことは想像しやすいと思います。しかし、注意が必要なのは、前年の所得金額を基準に算定される公租公課や行政の助成などがあり、譲渡所得の金額がそれらに影響を及ぼすことです。今回は不動産を譲渡した翌年の注意点をご紹介します。

1. 不動産の譲渡所得

所得税の計算は、その個人がその年中に得た全ての所得(=収入-経費)を合算して行う総合課税が原則的な考え方です。しかし不動産の譲渡のように突発的な所得を他の所得と合算してしまうと、適用される所得税率が実態とかけ離れてしまいます。こうした事態を避けるため不動産の譲渡に伴い生じた譲渡所得は、他の所得と分けて別に定められた所得税率を適用する分離課税という方法がとられます。

2. 住民税の増加

その年度分の住民税は前年の所得金額を基礎に算定されます。したがって平成 29 年に不動産の譲渡による譲渡所得が発生している場合、その年度、平成 30 年の住民税が増加することになります。その住民税は所得税の納付時期と異なり原則年 4 回にわたり納付することになるため注意が必要です。なお、住民税の所得金額の計算においては、所得税と同様に分離課税方式で課税されます。

3. 国民健康保険料の増加

国民健康保険料の算定は所得税のように総合課税・分離課税といった区別なしに、全ての所得を合算した結果に対して料率を乗じて計算されます。右図は渋谷区の国民健康保険料の計算過程になりますが、図中の所得割算定基礎額は前年の全所得の合計金額から 33 万円をマイナスした金額を指します。

(1) 譲渡所得との関係

譲渡所得は前述のように所得割額算定基礎額に含めて計算されることとなりますので、譲渡所得が発生した翌年の国民健康保険料は平時に比べ高額となります。ただし、保険料が上がるのは譲渡所得が発生した翌年のみで、何もなければ次の年は元に戻るようになります。

(2) 譲渡所得の特例との関係

仮に居住用不動産を譲渡した場合、要件さえ満たせば譲渡所得の金額から 3,000 万円を特別控除することができる特例があります。この特例を適用した結果、譲渡所得金額がゼロ以下となり所得税が課税されなかったとします。しかし、この特例計算は所得税の計算上認められたものであり、国民健康保険料を計算するためのものではありませんので、国民健康保険料は特例を適用する特別控除前の所得金額を基に算定される点に注意が必要です。

(3) 給与所得者の場合

多くのサラリーマンの場合、入社すると同時に国民健康保険から外れていわゆる社会保険の健康保険に加入することになります。この健康保険の保険料は会社から支給される給与の額面金額を基礎に算定されています。したがって、不動産の譲渡による譲渡所得があったとしても、サラリーマンは翌年の保険料が増加するようなことはありません。

4. その他の注意点

国や行政が実施している助成制度の中には、受給者本人の所得金額に応じて助成の内容が変化するものが存在します。例えば児童手当や国民健康保険の高額療養費の自己負担限度額などです。変わったところでは高校の授業料無償化の判定にも所得金額が影響します。こうした制度の適用を受けている方は不動産を譲渡する前に、各制度の受給資格を再度ご確認くださいをお勧めします。

【H30年度の例】

医療分保険料

均等割額=39,000円
所得割額=所得割算定基礎額×7.32%
世帯限度額=580,000円

後期高齢者支援金分保険料

均等割額=12,000円
所得割額=所得割算定基礎額×2.22%
世帯限度額=190,000円

介護分保険料 (40歳から64歳の加入者のみ)

均等割額=15,600円
所得割額=所得割算定基礎額×1.40%
世帯限度額=160,000円 渋谷区HPより