

2019 年度版にあたって

本書は、1982 年の初版発行以来、好評を得て改訂、新版と版を重ね、2003 年度からは年度版に改めて、金融機関役職員の日常業務および研修用テキストまたは銀行業務検定試験の受験用テキストとして読者の皆様の利用の便を図ってまいりました。

平成 31 年度の税制改正では、働き方の多様化を踏まえ、様々な形で働く人をあまねく応援する等の観点から個人所得課税の見直しが行われ、所得税では給与所得、公的年金等の所得金額計算上の所得控除額の改正をはじめ、課税所得金額計算上の配偶者控除、配偶者特別控除、基礎控除などの各種所得控除の改正および消費税率の引上げに伴う駆け込み・反動対策としての住宅ローン特別控除の控除期間延長特例等の創設、ならびに国税電子申告・納税システム (e-Tax) の推進に向けた各種奨励措置などを幅広く導入する改正が行われました。

本書は、これらの改正項目を織り込み、記述をさらに充実して最新の内容としました。

2019 年 5 月

松 本 繁 雄

第1編 所得税

第1章 所得税の仕組み

第1節 所得金額計算の仕組み	2
第2節 税額計算の仕組み	12
第3節 非課税所得と免税所得	14

第2章 総合課税の対象となる所得

第1節 配当所得	24
第2節 不動産所得	32
第3節 事業所得	46
第4節 給与所得	50
第5節 譲渡所得	54
第6節 一時所得	59
第7節 雑所得	61

第3章 分離課税の対象となる所得

第1節 利子所得	66
第2節 金融類似商品	71
第3節 株式等の譲渡	74
第4節 退職所得	99
第5節 山林所得	102

第4章 必要経費

第1節 売上原価	105
----------	-----

第2節 減価償却費	110
第3節 繰延資産	119
第4節 その他の必要経費	122

第5章 所得控除, 税額控除

第1節 所得控除の内容	140
第2節 税額控除の内容	165

第6章 特別な税額計算

第1節 変動所得, 臨時所得の平均課税	196
第2節 確定申告	200
第3節 青色申告	209
第4節 国外転出等の場合の所得税の特例	213

第2編 土地・建物の譲渡

第1章 譲渡所得の区分

第1節 分離課税の対象となる土地建物等	220
第2節 特殊な譲渡の事例	225

第2章 譲渡所得の計算方法

第1節 収入金額	232
第2節 取得費	237
第3節 譲渡費用	255

第3章 譲渡所得の課税方法

第1節 分離課税の譲渡所得に対する税額計算	257
第2節 譲渡損失が生じた場合	261

第3節 譲渡代金が回収不能になった場合265

第4章 税額計算上の特例

第1節 優良住宅地の造成等のために土地等を譲渡した場合276

第2節 軽減税率が適用される短期保有の土地等の譲渡287

第3節 長期所有居住用財産の譲渡290

第5章 譲渡所得の課税の特例

第1節 固定資産の交換295

第2節 取用等により資産を譲渡した場合の課税の特例302

第3節 交換処分に伴い資産を取得した場合317

第4節 取用交換の場合の5,000万円特別控除319

第5節 特定土地区画整理事業等のために土地等を譲渡した
場合325

第6節 特定住宅地造成事業等のために土地等を譲渡した場合329

第7節 農地保有合理化等のための農地の譲渡338

第8節 土地等の長期譲渡所得の特別控除341

第9節 居住用財産を譲渡した場合の3,000万円特別控除344

第10節 特定の居住用財産を買い換えた場合356

第11節 特定の事業用資産の買換え372

第3編 資産の取得・保有と税金

第1章 資産を取得したときの税金

第1節 登録免許税	384
第2節 不動産取得税	389

第2章 保有期間中の税金

第1節 固定資産税	392
第2節 都市計画税	398

税務関連資料（税率・申告書・減価償却資産の償却率等）	399
----------------------------------	-----

（注） 設例における所得税額の計算では、紙面の都合上、復興特別所得税の加算を省略しています。

☆ 本書の内容等に関する訂正等の情報 ☆

本書の内容等につき発行後に訂正等（誤記の修正等）の必要が生じた場合には、当社ホームページ（<https://www.khk.co.jp/>）に掲載いたします。

（ホームページ [書籍・DVD・定期刊行誌 TOP](#) の下部の [追補・正誤表](#)）

■凡例

本文中、法令、通達等は下記のように略語を用いました。

所法 → 所得税法

所令 → 所得税法施行令

所規 → 所得税法施行規則

措法 → 租税特別措置法

措令 → 租税特別措置法施行令

措規 → 租税特別措置法施行規則

地法 → 地方税法

地令 → 地方税法施行令

地規 → 地方税法施行規則

法法 → 法人税法

通則法 → 国税通則法

災害減免法 → 災害被害者に対する租税の減免、徴収猶予等に関する法律

所基通 → 所得税基本通達

措通 → 租税特別措置法関係通達

e-Tax → 電子情報処理組織を利用して確定申告書の提出を行うこと

第1編 所得稅

第1章 所得税の仕組み

第1節 所得金額計算の仕組み

1 所得の分類

所得税では、個人について1年間に生じた所得を所得の発生原因に応じて、①利子所得、②配当所得、③不動産所得、④事業所得、⑤給与所得、⑥譲渡所得、⑦一時所得、⑧雑所得、⑨山林所得、⑩退職所得の10種類に分類（次頁の表参照）したうえで、それぞれの性質に応じて各種所得の金額を計算します。しかし、所得のうちには、政策上または課税技術上の見地から非課税所得としたり、免税所得としているものがあります。

2 課税の方法

所得税の課税にあたっては、その年分のすべての所得金額を合算して課税する総合課税を原則としていますが、所得の性質により他の所得と切り離して課税する分離課税制度を採用しているものもあります。また、分離

所得の種類と内容

所得の種類	所得の内容
利子所得	公社債および預貯金の利子ならびに合同運用信託および公社債投資信託等の収益の分配による所得(所法23条)
配当所得	法人から受ける剰余金の配当, 利益の配当, 剰余金の分配, 基金利息および投資信託(公社債投資信託, 公募公社債等運用投資信託を除く)の収益の分配による所得(所法24条)
不動産所得	不動産, 不動産の上に存する権利, 船舶または航空機の貸付などによる所得(事業所得または譲渡所得に該当するものを除く)(所法26条)
事業所得	農業, 漁業, 製造業, 卸売業, 小売業, サービス業等の事業から生ずる所得(山林所得または譲渡所得に該当するものを除く)(所法27条)
給与所得	俸給, 給料, 賃金, 歳費および賞与ならびにこれらの性質を有する給与による所得(所法28条)
譲渡所得	資産の譲渡による所得(所法33条) 短期譲渡所得……取得の日以後5年以内のものの譲渡による所得 長期譲渡所得……上記以外の所得
一時所得	利子, 配当, 不動産, 事業, 給与, 譲渡, 山林, 退職の各所得以外の所得のうち, 営利を目的とする継続的行為から生じた所得以外の一時の所得で, 労務その他の役務または資産の譲渡の対価としての性質を有しないもの(所法34条)
雑所得	利子, 配当, 不動産, 事業, 給与, 譲渡, 一時, 山林, 退職の各所得以外の所得(所法35条)および年金による所得
山林所得	山林の伐採または譲渡による所得(所法32条)
退職所得	退職手当, 一時恩給その他の退職により一時に受ける給与およびこれらの性質を有する給与による所得(所法30条)
土地建物等の譲渡所得	短期譲渡所得……その年の1月1日において所有期間が5年以下であるものの譲渡による所得(措法32条) 長期譲渡所得……上記以外の所得(措法31条)
土地等の譲渡にかかる事業所得等	その年の1月1日において所有期間が5年以下である土地等を譲渡したことによる事業所得または雑所得(措法28条の4) (平成10年1月1日から令和2年3月31日まで適用停止)
株式等の譲渡にかかる所得等	株式等を譲渡したことによる事業所得, 雑所得または譲渡所得(措法37条の10・11)
先物取引にかかる雑所得等	先物取引による事業所得, 譲渡所得, 雑所得(措法41条の14)

4 第1編 所得税

課税が適用される所得のうちには、所得の支払段階で支払者において税金が源泉徴収されることによって課税関係を完了させる源泉分離課税制度を採用しているものもあります。

(1) 総合課税される所得

所得税額の計算は、各種所得の金額の合計額を基として計算した課税所得の金額に、税率を乗じて計算する総合課税の方法によることが原則です（所法 22 条）。総合課税される所得は、利子所得（源泉分離課税が適用されないもの）、配当所得、不動産所得、事業所得、給与所得、譲渡所得（土地建物等および株式等以外の資産の譲渡）、一時所得、雑所得の 8 種類です。

(2) 申告分離課税

次の所得は、確定申告により他の所得と区分して、それぞれの所得ごとに所得金額の計算および所得税額の計算を行いますが、所得控除額や税額控除額、源泉所得税額の控除は、原則として他の所得と同じです。

- ① 退職所得および山林所得（所法 89 条）
- ② 上場株式等の配当所得および特定公社債等の利子所得で分離課税を選択したもの（措法 8 条の 4）
- ③ 短期所有土地等の譲渡による事業所得等（措法 28 条の 4）
- ④ 短期・長期所有土地建物等の譲渡による譲渡所得（措法 31 条・32 条）
- ⑤ 株式等・公社債等の譲渡による譲渡所得等（措法 37 条の 10・37 条の 11）
- ⑥ 先物取引にかかる事業所得、譲渡所得、雑所得、外国為替証拠金取引（FX）による利益（措法 41 条の 14）
- ⑦ 割引債の償還差益（措法 41 条の 12）

(3) 源泉分離課税

国内において支払われる次の所得の課税は、他の所得と区分して一定税率（所得税 15.315 %（復興税込）、住民税 5 %、合計 20.315 %）により所得税・住民税が源泉徴収されるだけで課税関係が完了しますから、確定申告や納税の手続をする必要がありません。

- ① 利子所得……一般公社債の利子，預貯金の利子（措法 3 条）
- ② 配当所得……私募公社債等運用投資信託等の受益権から生じる収益の分配，社債的受益権（措法 8 条の 2）
- ③ 雑所得……定期積金の給付補填金，抵当証券の利息，外貨建定期預金の差益（措法 41 条の 10）
- ④ 譲渡所得……金貯蓄口座にかかる利益（措法 41 条の 10）
- ⑤ 一時所得……契約期間 5 年以下の一時払養老保険および一時払損害保険にかかる差益ならびに懸賞金付預貯金等の懸賞金（措法 41 条の 9）

3 所得金額の計算

(1) 総所得金額の計算

① 課税標準

所得税の課税標準となる総所得金額は、次の④と⑤の金額の合計額（純損失の繰越控除，雑損失の繰越控除がある場合には，その適用後の金額）です。

- ④ 利子，配当，不動産，事業，給与，短期譲渡，雑の各所得の金額（損益通算適用後の金額）の合計額
- ⑤ 長期譲渡，一時の各所得の金額（損益通算適用後の金額）の合計額の 2 分の 1 相当額

<著者紹介>

まつもと しげお
松本 繁 雄

略 歴 昭和30年早稲田大学政治経済学部卒業
農林中央金庫勤務を経て、昭和50年税
理士試験合格、税理士登録。

著 書 『相続・贈与の実務』（経済法令研究会）

☆ 本書の内容等に関する訂正等の情報 ☆

本書の内容等につき発行後に訂正等（誤記の修正等）の必要が生じた場合には、当社ホームページ（<https://www.khk.co.jp/>）に掲載いたします。

（ホームページ [書籍・DVD・定期刊行誌 TOP](#) の下部の [追補・正誤表](#)）

資産税の実務 不動産の取得・譲渡・賃貸と税金 [2019年度版]

1982年7月20日 初版第1刷発行
2003年6月6日 2003年度版第1刷発行
2019年6月17日 2019年度版第1刷発行

著 者 松本繁雄
発行者 金子幸司
発行所 (株)経済法令研究会
〒162-8421 東京都新宿区市谷本村町3-21
電話 03-3267-4811 制作 03-3267-4897

営業所／東京 03(3267)4812 大阪 06(6261)2911 名古屋 052(332)3511 福岡 092(411)0805

制作／経法ビジネス出版(株)・小野 忍 カバーデザイン／めぐみ 印刷／あづま堂印刷(株) 製本／(株)島崎製本

© Shigeo Matsumoto 2019

ISBN978-4-7668-4375-0

経済法令研究会のホームページ
<https://www.khk.co.jp/>

定価はカバーに表示してあります。無断複製・転用等を禁じます。落丁・乱丁本はお取替えます。