



2019

9月

Vol.25

No.124

発行責任者 千葉 専司
編集委員 樋口 恵子
URL: http://www.shineigr.co.jp
E-mail: sumaikun@shineigr.co.jp

【本社】〒460-0008 名古屋市中区栄3丁目33-2 真永栄ビル TEL (052)264-4867 FAX (052)261-3558

『不動産売却にかかる税金について』

松永英希税理士事務所 松永 英希

不動産を売却したら、売却金額がそのまま手に入るのではなく別途税金がかかるケースがあります。不動産は金額が高いので税金もそれなりにまとまった額になります。今回は売却時に知っておきたい税金の基本について押さえておきましょう。

不動産を売却して得た所得を譲渡所得といいます。この譲渡所得は、売却した金額から購入時にかかった「取得費」と売却時にかかった「譲渡費用」を引いて算出します。利益が出れば、所得税(国税)・住民税(地方税)が課税されます。売却した翌年に確定申告をし、所得税は翌年の二月十六日(三月十五日)、住民税は一括、もしくは四半期に分けて納付します。個人に課税される所得税は、「総合課税」が原則で、二つ以上の所得を合算した金額に課税されます。これに対して、不動産売却で得た所得は単独で課税される「申告分離課税」になります。税率は、売却した不動産を所有していた期間によって異なります。所有期間が五年以下の場合「短期譲渡所得」といって税率(所得税30・63% 住民税9% 合計39・63%)は高く、五年超の場合は「長期譲渡所得」といって税率(所得税15・315% 住民税5%合計20・315%)は低く設定されています。所有期間は「売却した年の一月一日現在」までとなりますので、注意が必要です。例えば、二〇一〇年四月に購入した住宅を二〇一五年の五月に売却した場合、実際に所有していたのは五年一ヶ月になりますが、税率を算出する際の所有期間は二〇一〇年四月(二〇一五年一月一日となり、四年九ヶ月)になり短期譲渡所得の税率となります。五年以上住んでいたから、長期譲渡所得になる」と勘違いしてしまうと、税率が大幅に変わってしまい支払う税金の額も大きく変わってしまいます。これ以外にも一定の要件を満たせば、居住用の不動産を売却した場合に、三千万円までは税金のかからない特別控除を受けることができるなど様々な特例もあります。



『不動産相続セミナー』相続勉強会

不動産相続の相談窓口 相続診断士 武村 真一

もし、皆さんや皆さんのご家族が認知症になって判断能力を失うと、預貯金や銀行口座などの財産は事実上凍結されます。成年後見人を選任しないと不動産の売却などもできなくなります。しかし、成年後見制度では相続対策はできません。成年後見制度は本人の財産を保護するための制度であって、推定相続人の利益を図るものではないからです。

相続勉強会では、成年後見制度に代わる新しい財産管理の方法として、近年注目を集めている「家族信託」と成年後見制度を比較してマンガや表を使ってわかりやすくお話いたします。

- 親の介護費用として、親の預金を使えるようにしておきたい。
- 親の介護費用として、実家を売却して現金化するかもしれない。
- 親が認知症になった時に、成年後見制度を使いたくない。

このような方々は是非ご参加ください。

今後の相続勉強会の日程のご案内

○第二十五回 相続勉強会 相続税の基礎・不動産の相続評価	二〇一九年九月十七日(火) 十三時~十五時 会場・千種生涯学習センター
○第二十六回 相続勉強会 節税対策・成年後見制度・家族信託	二〇一九年九月二十四日(火) 十三時~十五時 会場・千種生涯学習センター
○第二十七回 相続勉強会 相続の流れ・相続放棄	二〇一九年十月十八日(金) 十時~十二時 会場・千種生涯学習センター
○第二十八回 相続勉強会 贈与・遺言書	二〇一九年十月二十五日(金) 十二時~十五時 会場・千種生涯学習センター

『第一事業部 朝礼風景』

毎週月曜日は、朝八時三十分より、全体朝礼が始まります。社是、経営方針、企業理念等の唱和の後に一週間の振り返りと今週の目標、予定等を報告します。センター委員会、情報委員会、リフレッシュ委員会から伝達事項が発表され、社長の総括で終了します。朝礼終了後は、ショップ内で打合せ、仕事の進捗状況問題点を確認して、元気に一週間が始まります。



『下半期に向けて』

部長 堀江 勝

- 宣言します。
- 常に地域密着営業で需要を掘り起こして、いる全ての幹旋会社様に、情報をキャッチしてご紹介していただくよう交流を深めます。
 - 家主様に替わり、利用者様が不安がられる課題に対して、1つ1つ丁寧に紐解き解決に全力を注ぎます。
 - 資産知識を豊富にする努力を怠りません。以上三点を以て下半期、「早くて、わかり易い報告」を合言葉に進めてまいります。

担当主任 長嶺紀英

下半期は繁忙期が有ります。真永通商賃貸幹旋課としての力を高めて繁忙期に臨みたい。ここでいう力を高めるとは、忙しい時でも、お客様に対して安心できるお部屋探しを提供できる事だと考えます。その部署としてのキャパシティを広げる為に、私を含めショップ全員の力を高めてより良い準備を行い、繁忙期に挑んで参ります。

担当主任 金田賢道

皆様、いつも御最下さいまして、誠にありがとうございます。真永通商賃貸流通課の金田です。

『ゆうゆう倶楽部 鶴沼』

今冬、オープン予定のサービステキ高齢者向け住宅『ゆうゆう倶楽部 鶴沼』が、建通新聞に掲載されました。とてもどかで自然に恵まれた静かな町です。お客様からの問い合わせもきており、オープンが楽しみになってきています。介護・看護職員も同時募集しています。



お問合せは 株式会社 真永通商 シニアライフ事業部 0120-08-4867

担当主任 伊藤豪倫

今月より、総合不動産ショップのピタットハウスネットワークに加盟する事になりました。中部地方では五十五番目のお店になり、気分も新たに初心に戻り一生懸命勉強しながら、皆様のお役に立てるよう努めて参りますので、ご指導の程、宜しくお願ひ申し上げます。

係長 市川信二

- 下半期に新たに立ち上がるサービステキ高齢者住宅 鶴沼の早期満室
 - 高優賃の稼働率98%ゆうゆう倶楽部95%の稼働率の継続
 - 各ショップのスキルアップ
- この3つを、下半期の課題として頑張つてまいります。



おかげさまで

41
周年

第13回 お客様感謝祭

日時：令和元年10月26日(土曜日) 午前10時～午後4時

場所：愛知建設業会館2階・3階 (名古屋中区栄3-28-21)

主催：お客様の財産と暮らしのパートナー

株式会社 真永通商 第一営業部

皆様のお越しをお待ちしております

おかげさまで 38周年 真永通商
感謝祭
10/22 10時～16時

高齢者
住まい・介護
無料相談

シニア世代を支援する情報へ
イベント会場 愛知建設業会館2階・3階

おかげさまで 39周年 お客様感謝祭

大終活時代突入に
備えること
小笠原 眞行氏

暮らしとリフォーム
藤江 海樹氏

10/28
13:00～16:30

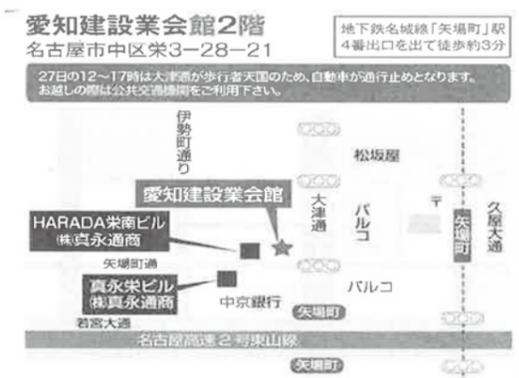
おかげさまで 40周年
第12回
お客様感謝祭

今回のテーマは、
『イキイキ100歳生活』です

10/27 10:00～16:00



必ず、役に立つ
不動産相続セミナー
同時開催



お電話でのお問合せは
株式会社 真永通商

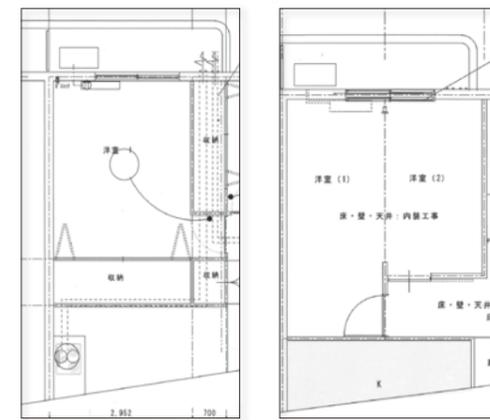
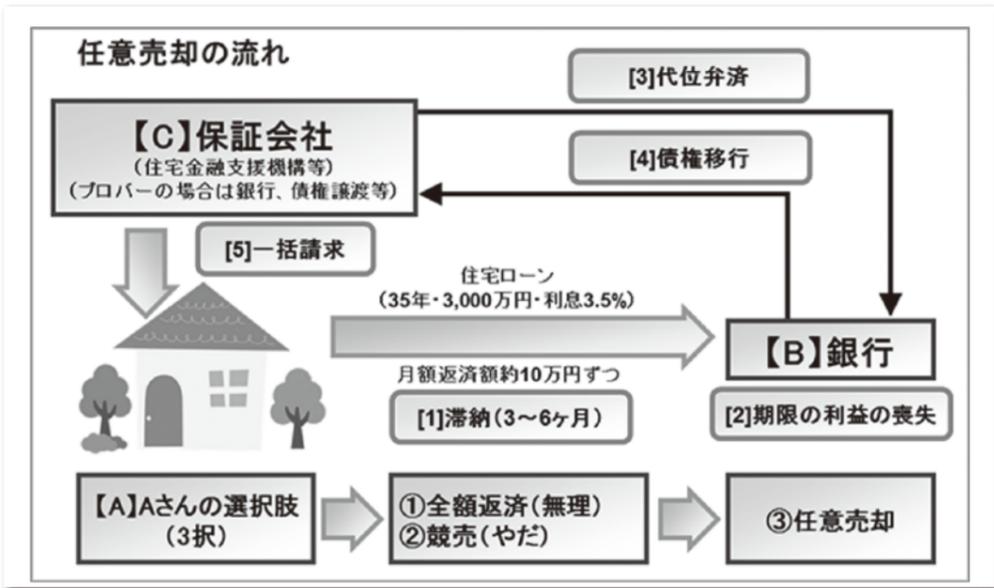
0120-08-4867

任意売却とは何でしょう？

(株) 真永通商 売買流通課 任意売却取扱主任者 ファイナンシャルプランナー 金田まさみち

- ①ローンの支払いが難しくなりました。
 - ②家を買っても、残りの住宅ローンを一括返済できない。(現在の家の価格よりも住宅ローンの残高が高くなった)
- このような状態の際に、j 銀行や信用金庫など、あなたにお金を貸してくれた金融機関の承諾を得て住宅を売ることを任意売却と言います。

相談は早ければ早いほど解決できます 秘密厳守をお約束いたします 相談料はかかりません



「リフォーム」千種区S様
一級建築士 前波 睦美

お子様が成長されるにつれて、自分だけのお部屋がほしいとの一言がきっかけとなり、リフォームのお手伝いをさせて頂きました。

狭さを感じさせない空間作り、いつまでも飽きがない色使いを考えました。「大改造! 劇的ビフォーアフター」のテーマソングが聞こえてくるくらい、匠の技があちこちに光ってるね」とお客様から感謝の言葉を頂き、お子様達にも喜んで頂けて嬉しく思っています。

リフォームをお考えの方は、建築工務課にご相談下さい。

