

ライフサポートニュース

住まいと保険を中心に生活全般についてお得な情報や役立つ知識をご紹介します。

今年の税制改正

こんにちは、プレシークの柴田です。プロ野球に「リーグ」とシーズンに入り、スポーツニュースも連日大賑わいです。しかし、ひいきのチームの成績が思わしくないと、こちら元気が出ないです。プロ野球は年間140試合もありますから、ひとつの敗戦で大きく影響しないですが、試合数が少ないサッカーでは序盤での躓きが大きく響きます。ましてや「リーグ」の場合、2シーズン制ですからひとつひとつの試合がとて大切になります。今日までで5試合を経過したのですが、柏レイソルは2勝3敗です。2連勝の後の3試合目でアルビレックス新潟にロスタイムで2点を入れられ逆転負けをしてから連敗が続いております。キャンプ時からずっと好調で、連勝スタートと幸先の良い出だしでしたが、勝てる試合を終了直前にひっくり返されてから、ずるずるとなってしまうまい。現在のレイソルは若手が多く、精神的なものが大きく影響されます。連勝スタートで一気に勢いに乗って勝ち進んで行って欲しかったのですが、精神的なもろさが出てしまいました。やはり優勝するには、**経験を積んでいく必要がある**のですね。もう少し時間が掛かりそうです。今でも毎日、新潟戦に勝っていればなと思ってしまい、なかなか立ち直れません。ヤンキースの松井選手も開幕2試合は良かったのですが、その後調子が出ないみたいですし、すっきりしません。

さて、いつまでも愚痴ばかり言っているわけにはいきませんから、本題に入りましょう。前号で新規オープンからの一年を振り返ってみました。オープン当初は、果たしてやっていけるのだろうかという不安ばかりで、ただがむしゃらに突っ走ってきた一年になってしまったと思います。仕事のスタイルにしても、日々の仕事でも試行錯誤でした。何とか2年目に入ることが出来ましたので、**荒削りだった点を見直しキチンとした形**にして行きたいと思っております。このニュースレターも今までは、私が思ったことなどを書くことが多く、なかなかお役立ちするようなことを書いていませんでしたので、何とかしないとイケません。早速、今号から何か書いていこうと考えた途端に手が止まってしまいました。底の浅さが見えたようで悲しいです。う～ん、新年度に入った今の時期に何があるかなと考えて思いついたのが、**税制改正**です。もうしばらくすると、弊社が加入しております宅建協会から税金読本が我々に配られ、研修などがあり自然と分かるようになるのですが、このニュースレターに書くことにより改めて勉強しなければなりませんから、私自身がより理解できるようになれます。皆様のためと言いつつ私のために、このニュースレターを書いているのかもしれませんが、この改正で大きく変わったのは、**なんとと言っても消費税の総額表示**だと思います。

不動産に関しては、家賃や土地は非課税です。また、建物は一般の個人が売却する場合も非課税ですが、法人が売却する建物や事業用不動産の賃貸は課税対象になります。金額が大きいことから、建物に関しては消費税課税当初より内税（総額表示）にて行ってきましたので、変更はございません。変更になったのは、諸費用に関してです。従来、不動産営業では、仲介手数料は「3% + 6万円に消費税別途」と説明して参りましたが、これからは「**3.15% + 6万3千円**」と説明しなければなりません。もし従来の説明を受けた場合、「あれ、総額表示でしょ」と言えば、仲介手数料を安くなるかもしれませんが、しかし、弊社のサポートバックでは、明確に書面で説明しておりますのでいいのですが、不動産業界の悪しき慣習で仲介に関わる**サービスと料金をキチンと告知しない**ことが、このようなことにつながっているのかもしれませんが、業界全体で根本的に直していかないとイケません。その他の主な改正点をまとめました。

1. **住宅ローン減税の一年延長と平成17年以降の段階的縮小。** 最大控除額が、16年入居なら500万、17年360万、18年255万、19年200万、20年160万となります。毎年支払っている所得税額が限度ですから、全員がこの金額減税になるわけではございませんので、それぞれに検討が必要になります。
2. **残存住宅ローンの繰越控除制度の創設。** 住宅を売却した金額よりもローン残高が上回る人への支援措置になります。買換えが要件ではございませんので、賃貸への住み替えにも適用されます。
3. **居住用財産の買換えの場合の譲渡損失繰越控除の要件緩和。** 今回の改正により、売却する住宅にローンがなくても適用されることになりました。
4. **長期譲渡所得の税率引き下げ。** 26% 20%へ
5. **譲渡損失の損益通算の廃止。** 例) 賃貸にしていたマンションなどを売却した場合に生じる譲渡損を給与所得と損益通算出来なくなりました。
6. **長期譲渡所得の特別控除100万円の廃止。** 上記4の改正により税率が下がったものの、特別控除の廃止により増税になる場合もあります。

この他にも改正はございますが、一般の方に関係する主だったものは以上になります。各改正点の詳細についてご質問がございましたら、お気軽にお尋ね下さい。これからも役立つ情報を出来る限りお知らせしたいと思っておりますので、今後ともよろしくお願い申し上げます。
柴田 誠