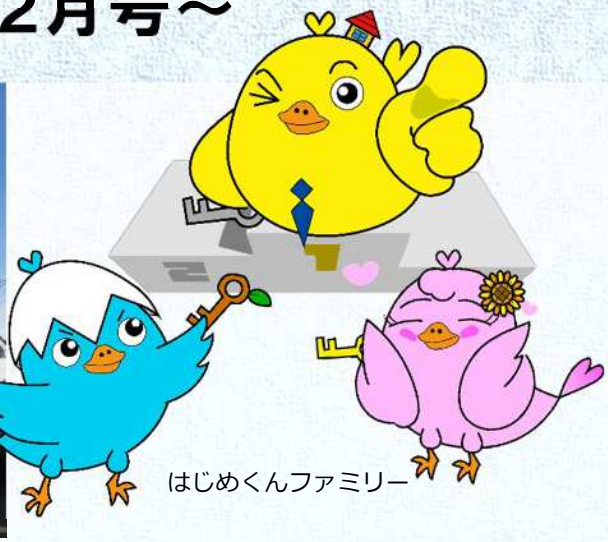
“賃貸経営者のためのお役立ち情報誌”

ファーストホームニュースレター

～2023年12月号～



はじめくんファミリー

2035年に向けＥＶ充電器の設置が拡大しつつあります！

最近街中でも電気自動車を目にすることが増えてきましたね。カーボンニュートラル社会（温室効果ガス実質0）の実現を世界的に進めていく流れの中で、中国はすでに自動車販売台数の2割以上を電気自動車が占めているそうです。対して日本はどうなのでしょうか。2023年の新車販売台数での電気自動車販売台数は2%台と、大きな差が出ています。

とはいえ、日本でも確実に電気自動車の台数は増えてきており、2035年にはガソリン車の販売が禁止となります。

この状況下で特に大手管理会社では電気自動車の充電設備を賃貸物件に設置する提案が活発化しています。今後長い目で見た入居率アップの施策の一つとしてを政府の補助金予算も組まれている今、設置の検討を始めるのもいいかもしれません。

	目標年度	目標	FCEV	EV	PHEV	HEV	ICE
日本	2030年	HEV:30~40% EV・PHEV:20~30% FCEV:~3%	~3%	20~30%		30~40%	30~50%
	2035年	電動車 (EV・PHEV・FCEV・HEV) 100%	100%				対象外

税務相談コーナー

税理士法人タックスウェイズ
税理士　後藤 勇輝 氏

不動産譲渡の税金はどうなる？
年内に少しづつご準備を

年末まで残り2か月を切りました。この時期は、不動産譲渡があった方からのご相談が増えていきます。確定申告へ向けての最終確認といった意味合いが大きいですね。今回は譲渡所得についてみていきましょう。

年内の不動産譲渡について

譲渡所得の申告は、今年（1月から12月）のうちに引渡日（又は契約日も選択できる）があり譲渡益が発生する場合には、今年の所得として認識し、翌年の3月15日までに確定申告・納税をすることとなります。

課税方式について

不動産の譲渡所得計算は、給与所得などの総合課税方式ではなく、分離課税方式という計算を行います。分離課税方式の不動産譲渡においては、短期譲渡と長期譲渡があり、それぞれ税率が異なってきます。短期譲渡所得は譲渡した年の1月1日において所有期間が5年以下のもので、長期譲渡所得は譲渡した年の1月1日において所有期間が5年を超えるものをいいます。つまり、取得してから6回お正月を迎えた年に、短期から長期へ扱いが変わります。長期に該当しそうなケースは、引渡日について買主と交渉してみると良いかもしれません。

税率について

短期譲渡所得は、所得税と復興特別所得税を合わせて15.315%の税率です。また長期譲渡所得は、30.63%であり、住民税の税率は、短期が9%、長期は5%とされております。所得税は、確定申告時に納付を行いますが、住民税は、5月ごろに通知が到着するため、納税資金を確保しておかないと、納付に慌てることとなります。毎年多くの譲渡申告者から、こんな税金あるなんて聞いてないよとお問い合わせを受けますね(笑)。もちろん確定申告時にお伝えしております。

年内に行うこと

確定申告に向けて、年内に行うべきことは次の通りです。
・売買関係の書類整理と代金精算などのまとめ
・特例適用の再確認、納税額予測、確定申告後の資金繰りの検討
・空き家控除を活用される方は、市区町村長から交付を受ける「被相続人居住用家屋等確認書」の有無と交付時期の確認

以上、参考にして頂けましたら幸いです。具体的な手続きは、税理士・税務署にて詳細の確認をされて進めて頂けるようお願いいたします。

各税制度の特例の利用には一定の条件があります。資産税に詳しい各専門家（税理士・弁護士・鑑定士等）と連携してサポートしています。
【ご相談・お問い合わせ】オーナー様：相続＆不動産ご相談窓口
TEL:052-698-2224　　山内