

**第67回税理士試験 所得税法**  
**角 解 説**

〔第一問〕 — 50点 —  
問

1問形式ではあるが、居住者甲の税務相談内容を踏まえ①から④の事項について解答しなければならないことから、解答範囲が多岐にわたるため、ある程度の解答量が必要となる。模範解答どおりの解答は時間内には、困難であると思われるため、規定の内容を中心に満遍なく解答できたかどうかのポイントとなる。解答にあたっての留意点は次のとおりである。

(1) ①について

甲の税務相談の内容において、住所地から店舗所在地を納税地としたい旨の示されているため、その点に触れること。

なお、妻である乙が青色事業専従者に該当する場合には、源泉徴収義務者に該当することとなることから、源泉徴収に係る納税地についても触れた方が良い。

(2) ②について

問題の指示に従い場合分けをして解答すること。

なお、解答にあたっては、「届出等の提出に関する事項については、解答を要しない」とあるため、当該事項は、解答しないこと  
また、開業年であることから、「専ら従事するかどうかの判定」についても触れた方が良い。

(3) ③について

問題の指示に従い場合分けをして解答すること。

上記(1)で述べたとおり、妻である乙が青色事業専従者に該当する場合には、源泉徴収義務者に該当し、給与支払事務所等を有することとなるため、給与支払事務所等の開設届出書や源泉所得税の納期の特例の承認に関する申請書も解答範囲となる。

(4) ④について

予定納税制度について、減額承認申請を含め網羅的に解答することとなる。

なお、解答にあたっては、「特別農業所得者の特例及び災害減税法に基づく減額承認申請については、解答を要しない」とあるため、当該事項は、解答しないこと。

逆に減額承認申請については、災害減税法に基づくもののみ解答を要しないということであるから、所得税法に規定する減額承認申請については、解答が必要となる。

〔第二問〕 — 50点 —

問1

1 前提条件

次の事項を問題文より確認すること。

- (1) 甲は、経営コンサルティング業を営む者に該当する。
- (2) 甲は、開業年から青色申告の承認を所轄税務署長から受けているため、青色申告者に該当する。
- (3) 甲は、消費税の課税事業者であり、税込経理方式を採用している。

2 事業所得の計算に関する留意事項

(1) 損益計算書上「収入金額」

特に指示がないため、経営コンサルティング業における適正な総収入金額として、事業所得の金額の計算上総収入金額に算入する。

(2) 損益計算書上「雑収入」

① 経営セミナー講演料収入

国税不服審判所の裁決（平成15年3月11日裁決）において、次のような裁決がなされている。

<事案>

弁護士業を営むAが著書の出版によって得た印税収入を事業所得に係る総収入金額に含めるとともに、その著書に係る広告費用を必要経費に算入して申告したことに対して、原処分庁がAが執筆業を業としていないこと、Aの執筆行為は事業所得を生ずべき事業に該当しないこと、印税収入が事業所得の付随収入に該当しないことから、印税収入は、雑所得に係る総収入金額に含まれるとして争われた。

<裁決内容>

弁護士としての所得の稼得形態は、本来の弁護士の職務を行うことによるものだけには限られているものではないから、弁護士業に係る事業所得の総収入金額には、本来の弁護士の職務を行ったことに伴って支払われる報酬のほか、講演料、出演料、印税、原稿料等の収入であっても、その講演等が弁護士の立場で行われたもの、あるいは、その内容が弁護士としての知識や経験等に基づくものであって、本来の弁護士の職務と直接の結び付きが認められるものは、所得税法上、事業所得以外の各種所得に係る収入金額又は総収入金額として特に明示されているものを除き、これに含まれると解するのが相当である。

本事案の印税収入に係る著書の内容は、現に弁護士業を営むAの弁護士としての知識と経験に基づくものであり、本来の弁護士の職務との直接の結び付きがあると認められ、また、本事案の印税収入は、所得税法上事業所得以外の各種所得に係る収入金額又は総収入金額として特に明示されているものとも認められない。

そうすると、本事案の印税収入は、Aの事業所得に係る総収入金額に含まれると解するのが相当である。

よって、本問における経営セミナー講演料は、現に経営コンサルティング業を営む甲の経営コンサルタントとしての知識と経験に基づくものであり、本来の経営コンサルタントの職務との直接の結び付きがあると認められるため、事業付随収入として、「事業所得」に区分する。

② その他の雑収入

特に指示がないため、経営コンサルティング業における適正な総収入金額として、事業所得の金額の計算上総収入金額に算入する。

(3) 損益計算書上「租税公課」、「地代家賃」、「減価償却費」

特に指示がないため、経営コンサルティング業における適正な必要経費として、事業所得の金額の計算上必要経費に算入する。

(4) 損益計算書上「給料賃金」

開業以来雇用している者に対する給料賃金であるため、経営コンサルティング業における適正な必要経費として、事業所得の金額の計算上必要経費に算入する。

なお、本年分の雇用者給与等支給額が平成25年の雇用者給与等支給額に比し増加しているため、所得拡大促進税制の適用が想定される。

基本的な適用要件及び税額控除額の計算方法は、次のとおりである。

① 適用要件

- (a) 青色申告者に該当すること。
- (b) 事業廃止年でないこと。
- (c) 雇用者給与等支給増加額（本年の雇用者給与等支給額－平成25年の雇用者給与等支給額）の基準雇用者給与等支給額（平成25年の雇用者給与等支給額）に対する割合（雇用者給与等支給増加割合）が3%以上（その者が中小事業者以外の者である場合：4%）

- (d) 雇用者給与等支給額（本年の雇用者給与等支給額）が比較雇用者給与等支給額（前年の雇用者給与等支給額）以上であること。
- (e) 平均給与等支給額が比較平均給与等支給額（前年における平均給与等支給額）を超えること
- (注1) 平均給与等支給額

$$\frac{\text{適用年の継続雇用者給与等支給額}}{\text{適用年の給与等月別支給対象者の合計数}}$$

※ 本問の場合にはN氏及びD氏が継続雇用者かつ国内雇用者に該当するため、本年の雇用者給与等支給額が適用年の継続雇用者給与等支給額となる。

$$\left[ \frac{5,400,000\text{円}}{24\text{人}} = 225,000\text{円} \right]$$

(注2) 比較平均給与等支給額

$$\frac{\text{継続雇用者比較給与等支給額}}{\text{前年の給与等月別支給対象者の合計数}}$$

※ 本問の場合にはN氏及びD氏が継続雇用者かつ国内雇用者に該当するため、平成28年の雇用者給与等支給額が継続雇用者比較給与等支給額となる。

$$\left[ \frac{5,160,000\text{円}}{24\text{人}} = 215,000\text{円} \right]$$

② 税額控除額

次のいずれか少ない金額

- (a) 雇用者給与等支給増加額×10%
- (b) その年分の調整前事業所得税額×20%（その者が中小事業者以外の者である場合：10%）

(注) 調整前事業所得税額は、次の算式により計算した金額である。

$$\left[ \begin{array}{l} \text{課税総所得金額} \\ \text{に係る所得税額} \end{array} - \begin{array}{l} \text{配当} \\ \text{控除額} \end{array} \right] \times \frac{\text{事業所得の金額}}{\text{利子、配当、不動産、事業、給与、総合譲渡（長期は1/2）、} \\ \text{一時（1/2）、雑の各所得金額の合計額（黒字の金額のみ）}}$$

③ その他留意事項

甲は、常時使用する従員の数が1,000人以下（N氏及びD氏の2人のみ）の個人事業者であるため、中小業者に該当する。よって上記①の判定及び上記②の計算にあたっては、中小業者に該当するものとして行うこと。

(5) 損益計算書上「諸雑費」

- ① 経営セミナー講演料収入を得るために支出した交通費の支出  
上記②①より、事業付随収入に係る必要経費として、事業所得の金額の計算上必要経費に算入する。
- ② その他の諸雑費  
特に指示がないため、経営コンサルティング業における適正な必要経費として、事業所得の金額の計算上必要経費に算入する

(6) 青色申告特別控除額

帳簿書類を備え付けてその業務に係る一切の取引を正規の簿記の原則により記録し、これに基づいて貸借対照表及び損益計算書を作成していることから、事業所得の金額から青色申告特別控除額として65万円を控除することができる。

3 人的控除の計算に関する留意事項

(1) 甲の妻

① 家内労働者等の事業所得等の所得計算の特例に関する取扱い

〔参考〕において、家内労働者等の事業所得等の所得計算の特例に関する資料があるため、当該特例を適用した上で合計所得金額の判定を行うことが想定されるが、甲の妻が行う生け花教室は、当該特例の対象となる家内労働者等に該当しないため、家内労働者等の事業所得等の所得計算の特例を適用することができない。

(注) 特例の対象となる家内労働者等とは、家内労働法第2条第2項に規定する家内労働者に該当する個人、外交員、集金人、電力量計の検針人その他特定の者に対して継続的に人的役務の提供を行うことを業務とする者で、事業所得又は雑所得を有するもので一定のものをいう。

本間における生け花教室は、一般的に不特定多数の者を相手に行うものであると考えられるため、家内労働者等には該当しないこととなる。

なお、集金人や電力量計の検針人など特定の者（集金の依頼を受けた会社や電力量計の検針の依頼を受けた電力会社等）に対するものであれば、家内労働者等に該当することとなるため、会社が主宰する生け花教室の生け花講師として講師料等の支払を受けた場合には、家内労働者等の事業所得等の所得計算の特例の適用がある。

② 配偶者控除額

合計所得金額が38万円を超えるため、配偶者控除の適用はない。

③ 配偶者特別控除額

合計所得金額が76万円未満ではあるものの、甲の合計所得金額が1,000万円を超えるため、配偶者特別控除の適用はない。

(2) 甲の妻の母

生計を一にする親族で、合計所得金額が38万円以下となるため、扶養控除の適用がある。

扶養控除額は、年齢が70歳以上で、かつ、甲の配偶者の直系尊属と甲又は甲の配偶者が同居していることから、58万円となる。

(3) 甲の長男

生計を一にする親族で、合計所得金額が38万円以下となるため、扶養控除の適用がある。

扶養控除額は、年齢が21歳であるため、63万円となる。

(4) 甲の長女

生計を一にする親族で、合計所得金額が38万円以下となるため、扶養控除の適用がある。

扶養控除額は、年齢が17歳であるため、38万円となる。

(5) 甲の次男

生計を一にする親族で、合計所得金額が38万円以下となるため、扶養親族には該当するが、年齢が14歳であるため、控除対象扶養親族に該当せず、扶養控除の適用はない。

4 社会保険料控除額の計算に関する留意事項

(1) 甲を被保険者とする社会保険料で、本年中の支払額は、社会保険料控除の対象となる。

(2) 甲と生計を一にする親族の負担すべき社会保険料を甲が支払った場合には、社会保険料控除が適用される。

よって、本間の場合には、甲の長男が負担すべき社会保険料を甲が本年中に納めているため、甲の長男が負担すべき社会保険料は、社会保険料控除の対象となるが、甲の妻自身が本年中に支払った国民年金保険料、甲の妻の母が公的年金収入から差し引かれた後期高齢者医療保険料は、甲が負担していないため、社会保険料控除の対象とならない。

5 生命保険料控除額及び地震保険料控除額の計算に関する留意事項

「支出額」ではなく、「控除額」が記載されていることから、答案用紙に記載額をそのまま転記すること。

(注) 問2では、「保険料」となっていることから「支出額」が記載されている。問題文をよく読んでほしい。

6 医療費控除額の計算に関する留意事項

本間においては、医療費控除額を計算するだけでなく、医療費控除の対象外とした支出項目がある場合には、答案用紙のコメント欄に、対象外とした支出項目及びその理由を簡潔に記載することとあるため、コメント欄に対象外とした支出項目及びその理由を簡潔に記載することを忘れないこと。

医療費控除額の計算に関する留意事項は、次のとおりである。

(1) 外来通院による診察代

医師による診療費に該当するため、医療費控除の対象となる。

(2) 医師に対する謝礼（商品券）

診療又は治療の対価として支払われるものではないため、医療費控除の対象とならない。

(3) 調剤薬局での処方薬の代金

治療又は療養に必要な医薬品の購入の対価であるため、医療費控除の対象となる。

(4) インフルエンザ予防接種代

病気の予防のための費用であるため、医療控除の対象とならない。

(5) 通院費（電車代）

病院等へ収容されるための人的役務の提供の対価に該当するため、医療控除の対象となる。

(6) 長女がタレントになるための歯列矯正代

身体の構造又は機能の欠陥を是正するために行う歯列矯正の費用は、医療費控除の対象となるが、容姿を美化するためのいわゆる美容整形のために行ったものは、医療費控除の対象とならない。本間の場合には、タレントになるためのものであるため、美容整形のために行ったものとして医療費控除の対象とならない。

(注) 歯の発育、成長が一般的に20歳ぐらいまでといわれていることから、成人前の歯列矯正費用は、子供の成長過程において必要なもの認められる場合には、医療費控除の対象となる。成人後の歯列矯正費用は、日常生活に特に支障がある場合に行われる場合を除き、美容整形のために行ったものと判断され、医療費控除の対象とならない。

- (7) 健康増進のために自主的に購入した漢方薬（基通73-5）  
健康増進のために自主的に購入したものであり、治療又は療養のために必要な医薬品の購入対価ではないため、医療控除の対象とならない。
- (8) 風邪や腰痛などの治療のために購入した医薬品で特定一般用医薬品等に該当するものの購入  
風邪や腰痛などの治療のために購入した医薬品のため、治療又は療養に必要な医薬品の購入の対価に該当し、医療費控除の対象となる。

なお、甲がその年中に健康の保持増進及び疾病の予防への取組として一定の取組（本問においては、インフルエンザの予防接種）を行っており、かつ、特定一般用医薬品等購入費を支出しているため、セルフメディケーション税制（特定一般用医薬品等購入費を支払った場合の医療費控除の特例）の適用がある。

当該特例の計算方法は、次のとおりである。

- |   |
|---|
| ① 支出特定一般用医薬品等購入費の額<br>特定一般用医薬品等購入費の額－保険金等の額 |
| ② 足切限度額<br>12,000円                          |
| ③ 医療費控除額<br>①－②＝××(88,000円を限度)              |

また、当該特例は、原則的な医療費控除額の計算方法と選択適用であり、本問においては、原則的な医療費控除額の計算方法を採用した方が控除額が多くなるため、原則的な医療費控除額の計算方法により医療費控除額を計算することとなる。

#### 7 住宅借入金等特別控除額の計算に関する留意事項

- (1) 繰上返済した場合の住宅借入金等特別控除（基通41-19）  
繰上返済をした場合の償還期間については、繰上返済等の後の償還期間で判定することとしており、繰り上げて返済したことによって、「償還期間が10年以上の割賦償還の方法により返済することとされているもの」に該当しなくなった場合には、その該当しなくなった年以後については住宅借入金等特別控除を受けることはできないこととされている。

ここで償還期間とは、借入金等(利息を除く。)の債務を負っている期間をいうのではなく、実際に返済等をする期間つまり、契約により定められている最初に返済等をする月から、繰上返済により短くなった償還期間の最終の償還月までの期間を指し、本問においては、当該償還期間が10年以上となるため、住宅借入金等特別控除の適用がある。

なお、この期間の計算については、月を単位として計算することとされているため、留意すること。

- (2) 住宅借入金等特別控除の計算における留意事項  
本問においては、居住用家屋が認定長期優良住宅に該当し、平成25年1月1日から平成26年3月31日までに居住していることから、「年末残高等（3,000万円限度）×1%＝××（百円未満切捨）」により計算を行う。
- (注) 平成25年において認定住宅新築等特別税額控除の適用を受けている場合には、その認定住宅の新築等について住宅借入金等特別控除の適用を受けることはできないが、解答例においては、「住宅借入金等特別控除に関する事項は以下のとおりである。」など平成25年において住宅借入金等特別控除の適用を受けていることが窺えるため、平成25年において認定住宅新築等特別税額控除の適用を受けていないものとして解答している。

## 問2

### 1 前提条件

次の事項を問題文より確認すること。

- (1) 乙は、A社に勤務する会社員であり、平成27年4月1日から平成30年3月31日までの3年間の予定で単身赴任している。  
(2) 乙は、単身赴任前において乙の妻と同じ家屋（本問においては、自宅マンションA）において起居を共にしていた。  
(3) 過去3年分の各年分においては、給与収入のみである。

(注) 問2の冒頭において、「甲の本年分の所得税等の確定申告により～」とあるが、「甲」ではなく「乙」の間違いと思われる単なる間違いと思われるため、気にしないで解答してほしい。

### 2 給与所得の計算に関する留意事項

昨年度と同様「支払金額」と記載があり、当該「支払金額」が「実際に支払った金額」なのか「源泉徴収票に記載欄のある支払金額」なのかいずれにも解釈できるが、[参考]2. 給与所得控除額の計算において、かっこ書きで（給与所得の源泉徴収票の支払金額）とあるため、各種控除額控除前の金額を指しているものとして解答している。

### 3 生命保険料控除額の計算に関する留意事項

一般分（旧）と個人年金分（新）の生命保険料を支出しているため、それぞれ区別し、所定の計算方法により生命保険料控除額の計算を行うこと。

#### 4 地震保険料控除額の計算に関する留意事項

地震保険料及び旧長期損害保険料は、一の損害保険契約に基づき支払ったものであるため、地震保険料に基づく地震保険料控除（最高50,000円）と旧長期損害保険料に基づく地震保険料控除（最高15,000円）のいずれかを選択することとなる。

本問においては、地震保険料に基づく地震保険料控除の方が有利となるため、地震保険料に基づく地震保険料控除額を地震保険料控除額とする。

#### 5 社会保険料控除額の計算に関する留意事項

健康保険料及び厚生年金保険料は、社会保険料控除の対象となる。

#### 6 確定拠出年金（個人型）掛金の取扱い

小規模企業共済等掛金控除の対象となる支出に該当する。

#### 7 マンションAの売却に関する留意事項

##### (1) 判定（適用要件等）

答案用紙において、「判定（適用要件等）」の記載欄があるが、何に関する判定（適用要件等）か不明であるため、解答においては、居住用財産に該当するかどうかの判定及び居住用財産の譲渡所得の特別控除の適用要件を解答している。

留意事項は、次のとおりである。

##### ① 居住用財産に該当するかどうかの判定（基通31の3-2、35-6）

居住用財産とは、個人がその居住の用に供している家屋及びその家屋の敷地の用に供されている土地等その他一定のものを指し、「その居住の用に供している家屋」とは、その者が生活の拠点として利用している家屋（一時的な利用を目的とする家屋を除く。）をいい、これに該当するかどうかは、その者及び配偶者等（社会通念に照らしその者と同居することが通常であると認められる配偶者その他の者をいう。以下同じ。）の日常生活の状況、その家屋への入居目的、その家屋の構造及び設備の状況その他の事情を総合勘案して判定することとなる。

本問の場合には、単身赴任している場合に該当するが、当該単身赴任が「転勤、転地療養等の事情のため、配偶者等と離れ単身で他に起居している場合であっても、当該事情が解消したときは当該配偶者等と起居を共にすることとなると認められるとき」に該当する場合には、当該配偶者等が居住の用に供している家屋は、その者にとっても、その居住のように供している家屋に該当することとして取扱うことができる。

解答においては、単身赴任の期間が定められていることから「その居住の用に供している家屋」として取扱うこととしている

##### ② 居住用財産の譲渡所得の特別控除

解答例においては、端的に示したが具体的には、次のとおりである。なお、(d)は他の特例が想定されないため解答していない

(a) 居住用財産の譲渡に該当すること（上記①参照）

(b) 次の者に対する譲渡でないこと。

イ 譲渡者の配偶者及び直系血族

ロ 譲渡者と生計を一にする親族

ハ 家屋の譲渡がされた後、譲渡者とその家屋に居住する親族

ニ 譲渡者と事実上婚姻関係と同様にある者

ホ 上記二に掲げる者の親族で上記二に掲げる者と生計を一にしているもの

ヘ イ〜ホの者及び譲渡者の使用人以外の者で譲渡者から受ける金銭等によって生計を維持している者

ト 上記へに掲げる者の親族で上記へに掲げる者と生計を一にしているもの

チ 一定の同族会社（譲渡者等を判定の基礎となる株主等とした場合にその会社等の議決権の50%超を有している会社等）

(c) 前年又は前々年に次の特例の適用を受けていないこと。

イ 居住用財産の譲渡所得の特別控除（被相続人の居住用財産に係る譲渡所得の特別控除を除く。）

ロ 特定の居住用財産の買換えの場合の長期譲渡所得の課税の特例

ハ 特定の居住用財産を交換した場合の長期譲渡所得の課税の特例

ニ 居住用財産の買換え等の場合の譲渡損失の損益通算及び繰越控除

ホ 特定居住用財産の譲渡損失の損益通算及び繰越控除

(d) 「固定資産の交換の場合の譲渡所得の特例」、「優良住宅地の造成等のために土地等を譲渡した場合の長期譲渡所得の課税の特例」、「収用等に伴い代替資産を取得した場合の課税の特例」、「交換処分等に伴い資産を取得した場合の課税の特例」、「換地処分等に伴い資産を取得した場合の課税の特例」、「収用交換等の場合の譲渡所得の特別控除」、「特定の土地等の長期譲渡所得の特別控除」、「特定の事業用資産の買換えの場合の譲渡所得の課税の特例」、「特定の事業用資産を交換した場合の譲渡所得の課税の特例」、「既成市街地等内にある土地等の中高層耐火建築物等建設のための買換え及び交換の場合の譲渡所得の課税の特例」、「平成21年及び平成22年に土地等の先行取得をした場合の譲渡所得の課税の特例」その他一定の特例を当該居住用財産の譲渡について適用していないこと。

本問の場合には、上記(a)の要件を満たし、住宅販売業者Hに譲渡していることから上記(b)の要件を満たすこととなる。

また、【資料I】において、過去3年以内の各年分において、乙の収入はA社からの給与収入のみである旨が記載されていることから、前年又は前々年に居住用財産の譲渡を行っていないこととなるため、上記(c)の要件についても満たすこととなる。

よって、上記(d)の要件についても特に適用のある規定が他にないため、上記(d)の要件も満たし、居住用財産の譲渡所得の特別控除の適用をすることができる。

(2) 譲渡対価

乙の持分が「8/10」であるため、「8/10」を自宅マンションAの譲渡対価に乗じて乙の持分に係る譲渡対価を計算すること。

(3) 取得費

乙の持分が「8/10」であるため、「8/10」を自宅マンションAの取得費に乗じて乙の持分に係る取得費を計算すること。

本問の場合には、自宅マンションAについて、新築で取得したときの取得価額（購入対価）は明らかにされているものの、付随費用等については、自宅マンションAに係る諸費用の内訳を基に「取得費」、「譲渡費用」、「家事費」に区分し、計算しなければならない。

また、諸費用の内訳記載欄に「※ 上記支出で、本件譲渡所得の計算上、取得費となるもののうち、土地の取得に要した費用の額は、1,189,572円である」旨の記載があるため、次の計算手順で取得費を計算しなければならない。

<計算手順①>

諸費用の内訳に記載された金額のうち、取得費となるものを計算する。

<計算手順②>

計算手順①で計算した金額から1,189,572円を控除し、建物の取得に係る付随費用を計算する。

<計算手順③>

建物の購入対価（20,000,000円+1,000,000円=21,000,000円）と計算手順②で計算した付随費用を合計し、建物の取得価額を計算する。

<計算手順④>

計算手順③で計算した金額から減価の額を控除し、譲渡直前の建物の取得費を計算する。

(注) 減価の額の計算方法は、次のとおりである。本問においては、旧定額法の償却率の記載がないため、定額法の償却率を用いて計算を行うこととなる。（ちなみに耐用年数70年の場合は、旧定額法の償却率と定額法の償却率は同じであるため、定額法の償却率により計算したとしても、旧定額法の償却率で計算した結果と同様となる。）

「取得価額 × 0.9 × 旧定額法償却率（注1） × 経過年数（注2）」

（注1）同種の減価償却資産の耐用年数×1.5 = 適用耐用年数（1年未満の端数切捨）

（注2）経過年数は非業務用期間の年数であるが、次の端数処理に留意すること。

〔6月未満の端数 ⇒ 切捨、6月以上の端数 ⇒ 切上〕

<計算手順⑤>

譲渡直前の土地の取得費（9,000,000円+1,189,572円=10,189,572円）を計算する。

<計算手順⑥>

計算手順④で計算した譲渡直前の建物の取得費と計算手順⑤で計算した土地の取得費を合計し、居住用財産の取得費を計算する

なお、本問においては、譲渡所得の計算上、譲渡所得に係る総収入金額から控除することができない支出項目がある場合には、答案用紙のコメント欄に、対象外とした支出項目及びその理由を簡潔に記載することとあるため、コメント欄に対象外とした支出項目及びその理由を簡潔に記載することを忘れないこと。

なお、諸費用に関する留意事項は、次のとおりである。

① マンションA購入に伴う借入金に対する利子及び当該借入の際に行った抵当権設定に伴う費用

自宅の取得価額には、一般的に次のようなものが含まれることとされている。

(基通37-5、38-1、38-2、38-8、38-9、38-9の3～38-11、49-3、60-2)

- (a) 土地や建物を購入（贈与、相続又は遺贈による取得を含む。）したときに納めた登録免許税（登記費用も含む）、不動産取得税、特別土地保有税（取得分）、印紙税
- (b) 借主がいる土地や建物を購入するときに、借主を立ち退かせるために支払った立退料
- (c) 土地の埋立てや土盛り、地ならしをするために支払った造成費用
- (d) 土地の取得に際して支払った土地の測量費
- (e) 所有者について争いのある土地を購入した後、紛争を解決して土地を自分のものにした場合に、それまでにかかった訴訟費用
- (f) 建物付の土地を購入して、その後おおむね1年以内に建物を取り壊すなど、当初から土地の利用が目的であったと認められる場合の建物の購入代金や取壊しの費用
- (g) 土地や建物を購入するために借り入れた資金の利子のうち、その土地や建物を実際に使用開始する日までの期間に対応する部分の利子

(h) 既に締結されている土地などの購入契約を解除して、他の物件を取得することとした場合に支出する違約金

よって、マンションA購入に伴う借入金に対する利子については、契約時から入居時までの期間の借入金利子が取得価額を構成し、入居時から退去時までの期間の借入金利子が、資産の維持、管理に要した費用として家事上の経費に該当するため、譲渡所得の金額の計上控除することができない金額に該当する。

なお、借入の際に行った抵当権設定に伴う費用についても借入に係る付随費用として、契約時から入居時までの期間の借入金利子と同様に取扱う。よって取得価額を構成する。

② マンションA売却時に行ったマンションAの定期点検費用

基本通達33-7において譲渡費用とは、資産の譲渡に係る次に掲げる費用（取得費とされるものを除く。）とされている。

(a) 資産の譲渡に際して支出した仲介手数料、運搬費、登記若しくは登録に要する費用その他当該譲渡のために直接要した費用

(b) (a)に掲げる費用のほか、借家人等を立ち退かせるための立退料、土地（借地権を含む。）を譲渡するためその土地の上にある建物等の取壊しに要した費用、既に売買契約を締結している資産を更に有利な条件で他に譲渡するため当該契約を解除したことに伴い支出する違約金その他当該資産の譲渡価額を増加させるため当該譲渡に際して支出した費用

また、注意書きにおいて「譲渡資産の修繕費、固定資産税その他その資産の維持又は管理に要した費用は、譲渡費用に含まれないことに留意する。」とされている。

よって、マンションAの定期点検費用は、譲渡資産の修繕費であるため家事上の経費に該当する。よって譲渡所得の金額の計上控除することができない金額に該当する。

③ マンションAの売買に伴い支払った仲介手数料

購入時に支払った仲介手数料は、購入に付随する費用として取得価額を構成する。

売却時に支払った仲介手数料は、上記②のとおり、譲渡のために直接要した費用として譲渡費用となる。

④ マンションA売却に伴う転居費用

上記②のとおり譲渡のために直接要した費用でなく、日常生活のための費用であるため、家事上の経費に該当する。よって譲渡所得の金額の計上控除することができない金額に該当する。

⑤ マンションA購入時の所有権移転登記費用

上記①のとおり登記費用に該当するため、取得価額を構成する。

⑥ マンションA入居期間中における固定資産税の額

上記②のとおり、資産の維持、管理に要した費用であるため家事上の経費に該当する。よって譲渡所得の金額の計上控除することができない金額に該当する。

⑦ 本件譲渡に関して確定申告をするに当たり、税理士へ支払った報酬

上記②のとおり、譲渡のために直接要した費用ではない（確定申告は、譲渡後の手続きであり、譲渡と直接は関係しない）ため、家事上の経費に該当する。よって譲渡所得の金額の計上控除することができない金額に該当する。

(4) 譲渡費用

上記(3)より、マンションAの売却に伴い売却時に支払った仲介手数料が譲渡費用となる。

なお、乙の持分が「8/10」であるため、「8/10」を当該譲渡費用に乗じて乙の持分に係る譲渡費用を計算すること。

(5) 特別控除額

居住用財産の譲渡による所得金額が3,000万円を超えるため、3,000万円が特別控除額となる。

なお、共有持分の居住用財産を譲渡した場合の譲渡所得の特別控除については、各人において3,000万円の特別控除を適用することができるため、留意すること。

よって、全体の譲渡所得を計算し3,000万円の特別控除をした後で8/10を乗じてしまった場合は不正解となるため留意してほしい。

(注) 本校における計算過程においては、通常課税長期譲渡所得金額の計算過程において特別控除額を控除しているが、これは合計所得金額の計算において「特別控除前」で計算する点を考慮してそのような計算過程としているだけであり、実務において使用する確定申告書第3表においては、特別控除額控除後の金額を記載することや、租税特別措置法第35条においては、長期譲渡所得の金額又は短期譲渡所得の金額から控除する旨が記載されていることから、本間における解答例については、特別控除後の金額で長期譲渡所得（分離）の金額を解答している。

講義中でも説明した点であるため、解答できてほしいところではある。

なお、特別控除後で解答したからと言って合計所得金額は、あくまでも特別控除前であることから、配偶者特別控除の判定においては、特別控除前で合計所得金額を判定すること。

(6) その他

① 譲渡年1月1日において所有期間10年超ではないため、居住用財産を譲渡した場合の長期譲渡所得の課税の特例の適用はない

(注) 判定（適用要件等）で解答しても問題がないが、解答例においては、記載欄が少ないことから、税額計算の計算過程でコメントを付している。



② 自宅マンションAについては、購入に伴う借入金に対する利子が生じているため、住宅借入金等特別控除の適用が想定されるが、自宅マンションAを本年9月に売却しているため、本年末日において自宅マンションAに居住していないことから住宅借入金等特別控除の適用はない。

8 乙の妻に係る人的控除の計算に関する留意事項

乙において計算した「譲渡対価」、「取得費」、「譲渡費用」を用いて「2/10」を乗じて計算した乙の妻の持分に係る譲渡所得の金額の計算をし、乙の妻の合計所得金額を計算すること。

なお、合計所得金額は、特別控除前で計算するため、合計所得金額が38万円を超えることから、配偶者控除の適用はない。

また、配偶者特別控除については、乙の合計所得金額が1,000万円を超えていること、また、乙の妻の合計所得金額が76万円以上であることから、適用はない。