

・ 所得税の概要	
- 1 租税債務の確定手続	2
- 2 所得税の特徴	5
- 3 所得税の納税義務者	6
- 4 所得税の仕組み	8
・ 各種所得の計算	
- 1 10種類の所得一覧表	10
- 2 各種所得の計算	14
- 3 利子所得	15
- 4 配当所得	20
- 5 不動産所得	29
- 6 事業所得	37
- 7 給与所得	43
- 8 退職所得	50
- 9 一時所得	56
- 10 雑所得	59
- 11 譲渡所得	63
- 12 ゴルフ会員権の譲渡	67
- 13 土地等・建物の譲渡所得の計算	70
- 14 有価証券に係る譲渡所得の課税	75
・ 損益通算・損失の繰越控除	
- 1 損益通算	86
- 2 損失の繰越控除	97
・ 所得控除	
- 1 所得控除一覧	99
- 2 医療費控除	105
- 3 配偶者控除・配偶者特別控除	109
・ 課税所得と税額計算	
- 1 課税所得と算出税額	116
- 2 配当控除	120
- 3 住宅借入金等特別控除（住宅ローン控除）	124

- 4 バリアフリー改修工事等（特定の増改築等）に係る住宅借入金等を有する場合の所得税額の特別控除..... 129
- 5 省エネ改修工事等（特定の増改築等）に係る住宅借入金等を有する場合の所得税額の特別控除 135
- 6 既存住宅耐震改修特別控除..... 136
- 7 長期優良住宅の新築等をした場合の所得税額の特別控除（創設） 137
- 8 バリアフリー改修工事（既存住宅に係る特定の改修工事）をした場合の所得税額の特別控除（創設） 138
- 9 省エネ改修工事（既存住宅に係る特定の改修工事）をした場合の所得税額の特別控除（創設） 140
- 10 電子証明書を取得した個人の電子申告に係る所得税額の特別控除 142

・確定申告その他

- 1 確定申告 143
- 2 青色申告（所得税） 151
- 3 税務署等への各種提出書類..... 159

・譲渡所得の課税の特例などの活用

- 1 居住用財産（マイホーム）を譲渡した場合の特例（1）
～3,000万円特別控除～ 162
- 2 居住用財産（マイホーム）を譲渡した場合の特例（2）
～軽減税率の特例（低率分離課税）～ 166
- 3 居住用財産（マイホーム）を譲渡した場合の特例（3）
～特定居住用財産の買換えの特例～ 171
- 4 居住用財産の買換えの場合の譲渡損失の損益通算及び繰越控除..... 177
- 5 特定居住用財産の譲渡損失の損益通算及び繰越控除 180
- 6 不動産の譲渡に関する特例制度（1）～相続税の取得費加算～ 184
- 7 不動産の譲渡に関する特例制度（2）～交換の特例～ 187
- 8 不動産の譲渡に関する特例制度（3）
～特定事業用資産の買換えの特例～ 192
- 9 不動産の譲渡に関する特例制度（4）～中高層耐火建築物等の建設のための買換えの特例～ 198
- 10 不動産譲渡の各特例のポイント 200
- 11 保証債務の履行に伴う譲渡所得の特例について 201
- 12 譲渡所得の特別控除 202

- 13 不動産の譲渡に関する特例制度（５）～優良宅地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特例～ 203
- 14 平成 21 年および平成 22 年に取得した土地等の長期譲渡所得の 1,000 万円特別控除（創設） 204
- 15 平成 21 年および平成 22 年に土地等を先行取得した場合の課税の特例（創設） 205

・住民税・事業税

- 1 住民税の特徴 208
- 2 所得税と住民税の違い 210
- 3 住民税の納付 214
- 4 個人事業税の概要 216

・法人の決算書と読みこなし

- 1 決算書 219
- 2 分析指標 222

・法人税の概要

- 1 法人税の特徴 229
- 2 法人の種類と課税対象所得 232
- 3 法人税の計算概要 234

・法人税の税務取扱い

- 1 受取配当等の益金不算入 236
- 2 交際費等の損金不算入 238
- 3 寄付金の損金算入限度額と留意点 242
- 4 費途不明金と使途秘匿金 244
- 5 租税公課の取扱い 246
- 6 役員、使用人に対する給与の取扱い 248
- 7 少額減価償却資産等の取扱い 254
- 8 主な税法上の繰延資産とその償却期間 258
- 9 特定の資産の買換えの場合の圧縮記帳（法人） 260
- 10 平成 21 年および平成 22 年に土地等を先行取得した場合の課税の特例（創設） 261

- 11	平成 21 年および平成 22 年中に取得した土地等の長期譲渡所得の 1,000 万円特別控除（創設）	262
- 12	貸倒引当金・貸倒損失	263
- 13	会社と役員間の取引	266

．法人の保険契約にかかる税務取扱い

- 1	法人契約の保険料支払時の税務取扱い（ 1 ）～定期保険～	272
- 2	法人契約の保険料支払時の税務取扱い（ 2 ）～終身保険～	275
- 3	法人契約の保険料支払時の税務取扱い（ 3 ）～養老保険～	276
- 4	法人契約の保険料支払時の税務取扱い（ 4 ）～個人年金保険～	279
- 5	法人契約の保険料支払時の税務取扱い（ 5 ）～長期平準定期保険～	280
- 6	法人契約の保険料支払時の税務取扱い（ 6 ）～逡増定期保険～	283
- 7	法人契約の生命保険に係る配当金、配当金利息の税務取扱い	285

．法人の税額計算と法人成り

- 1	法人所得に課される税金	286
- 2	特定同族会社の留保金課税	290
- 3	法人税の申告	293
- 4	税効果会計の概要	297
- 5	法人税と所得税の違い	299
- 6	法人成りのメリット・デメリット	301
- 7	株式会社の機関（会社法）	306
- 8	法人の設立に伴う各種届出書（消費税の届出書を除く）	313

．消費税

- 1	消費税 - 課税事業者と免税業者	315
- 2	消費税 - 非課税取引	317
- 3	消費税 - 簡易課税制度	319
- 4	消費税 - 申告納付	323
- 5	消費税の届出書	325

・ 損益通算・損失の繰越控除

同じ所得の中では相殺しきれず、所得金額が損失（マイナス）になる場合には特定の所得の損失についてのみ、一定の順序により他の所得の黒字と相殺することができます。この手続を「損益通算」といいます。

また、「損益通算」後の所得金額が赤字となった場合、雑損控除を控除したら所得金額が赤字となった場合、一定のマイホームの売却に伴い譲渡損失が生じ、損益通算してもなお引ききれない損失がある場合において、一定の要件を満たした場合に限り、その赤字を翌年以後3年間繰り越すことが認められています。これを「損失の繰越控除」といいます。

- 1 損益通算

1. 損益通算できるものとできないもの（富士山上（不・事・山・譲）と覚える！）

損益通算できるもの	損益通算できないもの
不動産所得の損失（注1） 事業所得の損失 山林所得の損失 譲渡所得の損失（注2）	配当所得の損失 給与所得の損失 一時所得の損失 雑所得の損失

利子所得および退職所得は損失が生じることはない。

（注1）一部、相殺できない場合がある（3.を参照）。

（注2）株式等の譲渡による損失、生活に通常必要でない資産の譲渡、土地等・建物の譲渡による損失を除く（4.を参照）。

2. 損益通算の順序

損益通算の認められる損失は、次に掲げる区分に応じ、一定の順序により他の所得と通算する。

（1）不動産所得および事業所得の損失

経常所得（利子所得（総合課税される場合に限る）、配当所得、不動産所得、事業所得、給与所得、雑所得）の金額

譲渡所得の金額（総合課税の譲渡所得、一定の要件を満たしたマイホームの売却に係るものに限る。以下（3）も同じ）

一時所得の金額

山林所得の金額

退職所得の金額

(2) 譲渡所得の損失

一時所得の金額

経常所得の金額

山林所得の金額

退職所得の金額

(3) 山林所得の損失

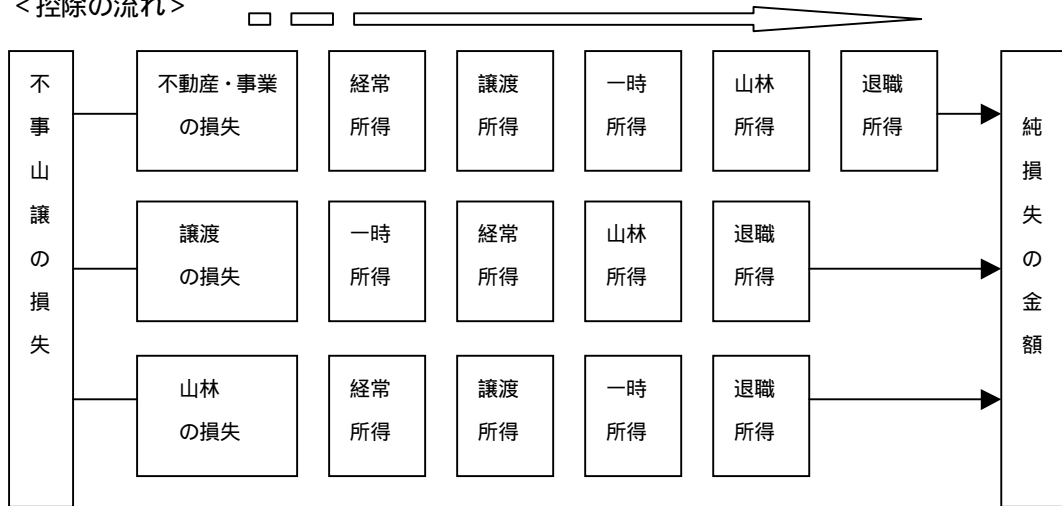
経常所得の金額

譲渡所得の金額

一時所得の金額

退職所得の金額

< 控除の流れ >



3. 不動産所得の損益通算規制

- ・不動産所得の損失についての損益通算には一部制限がある
- ・不動産所得の金額の計算上生じた損失がある場合、必要経費のうちに「土地等の取得に係る借入金利子」があるときは、不動産所得の損失であっても、その全部または一部は他の所得の黒字と「損益通算」できない

不動産所得の損失と土地等の取得に係る借入金利子のどちらが大きいかによって、具体的な取扱いが異なる。

(1) 「土地等の取得に係る借入金利子」が「不動産所得の損失」と同じかそれよりも大きい場合（不動産所得の損失 < 土地等の取得に係る借入金利子）

不動産所得の損失はすべて土地等の取得に係る借入金利子からなるものとして、全額切り捨てられる（不動産所得の金額は「0」となり、他の黒字の所得と「損益通算」できない）。

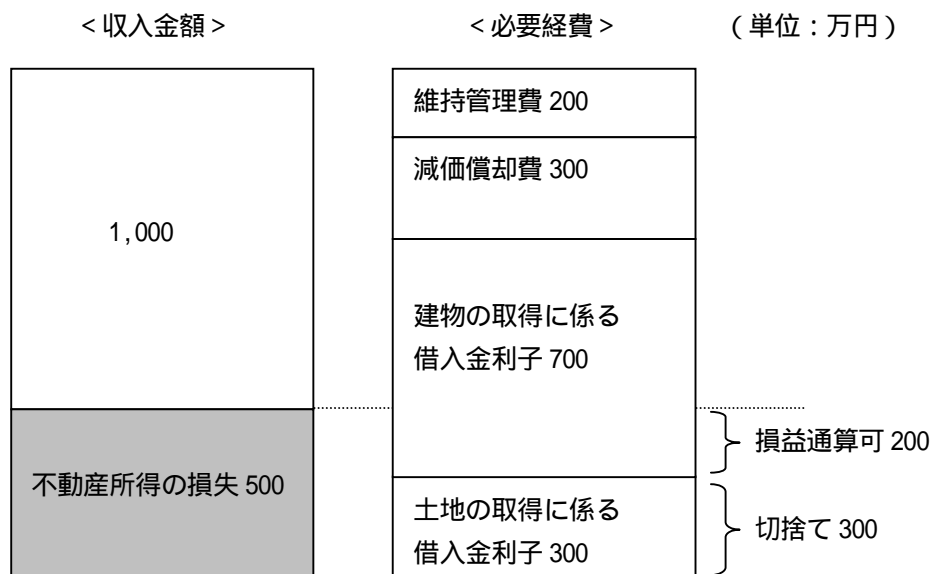
(例) 不動産所得の損失 500 万円 < 土地の取得に係る借入金利子 700 万円

< 収入金額 >	< 必要経費 >	(単位 : 万円)
1,000	維持管理費 200	
	減価償却費 300	
	建物の取得に係る借入金利子 300	
不動産所得の損失 500	土地の取得に係る借入金利子 700	切捨て 500

(2) 「土地等の取得に係る借入金利息」が「不動産所得の損失」よりも小さい場合（不動産所得の損失 > 土地等の取得に係る借入金利息）

「損失」のうち「土地等の取得に係る借入金利息」が切り捨てられ、残った損失（不動産所得の損失のうち、土地等の取得に係る借入金利息を上回る部分）は、他の黒字の所得と「損益通算」できる。

(例) 不動産所得の損失 500 万円 > 土地の取得に係る借入金利息 300 万円



(3) 不動産所得の損益通算における留意点

- ・ 不動産所得が損失の場合でも、不動産所得の必要経費の中に土地等の取得に係る借入金利息がない場合、損益通算の制限はない。この場合の不動産所得の損失は、全額他の所得の黒字と「損益通算」できる。
- ・ 不動産所得の損益通算は、不動産の貸付規模により取扱いが異なることはない
- ・ 「不動産所得の金額の計算上生じた損失の金額」は、不動産の貸付物件ごとの損失ではなく、その人の不動産所得全体の計算上、「損失」が生じた場合の取扱いである
- ・ 土地と建物を一括して取得した場合、その一部を自己資金で、一部を借入金で調達したときは、その借入金はまず建物の取得に充当するものとし、次に土地の取得に充当するものとする（納税者有利）

なお、建物から優先して充当していくのは取得時のみである。その後、土地・建物に係る借入金を返済する場合、土地に係る借入金を優先して返済したとはみなされず、取得時の土地・建物の借入金割合により返済したとみなされる。

4. 生活に通常必要でない資産の譲渡による損失の金額

(1) 対象資産

別荘、貴金属（時価 30 万円超）、金地金、競走馬（事業用を除く）など

(2) 取扱い

内部通算後、なお控除しきれない金額があるときは生じなかったものとみなす（損益通算の対象外）。

（注1）競走馬については、別途取扱いがある。

（注2）内部通算は、総合課税の譲渡所得、土地等・建物の譲渡所得、株式等にかかる譲渡所得に区分して、各区分ごとに行う。

5. ゴルフ会員権の譲渡による損失の金額

総合課税の譲渡所得（長期・短期）との内部通算、他の所得との損益通算、いずれも相殺が可能である。

6. 株式等の譲渡による損失の金額

株式等の譲渡による損失はその年の他の株式等の譲渡による所得としか通算できない

- ・ 他の譲渡所得との通算、他の所得との損益通算、いずれも不可
- ・ 株式等の譲渡所得（黒字）と他の譲渡所得の損失についても通算できない
- ・ 上場株式の譲渡による損失は、非上場株式の譲渡による所得と通算できる
- ・ 公募株式投資信託の受益証券（非上場）の売却損・償却損・解約損は、上場株式、非上場株式の譲渡による所得と通算できる。なお、通算しきれない金額があるときは、上場株式等に係る譲渡損失の繰越控除の対象となる（平成 16 年 1 月 1 日以後の譲渡から）
- ・ 平成 21 年 1 月 1 日以後は、公募株式投資信託の受益証券（非上場）の売却損・償還損・解約損および株式等の譲渡損失は、公募株式投資信託の償還益・解約益と通算できる（売却益との通算は平成 20 年中も適用可）

平成 15 年 1 月 1 日以後、上場株式等については、売却損の 3 年間繰越控除が可能になる（翌年以後 3 年間の株式等売却益との相殺が可能）

7. 土地等・建物の譲渡による損失の金額

土地等・建物の譲渡損失は、 を除き、その年の他の土地等・建物の譲渡による所得としか通算はできない（平成 16 年 1 月 1 日以後の譲渡から適用）

- ・他の譲渡所得との通算、他の所得との損益通算、 を除きいずれも不可
 - ・土地等・建物の譲渡所得（黒字）と他の譲渡所得の損失についても通算できない
- 一定の要件を満たす特定の居住用財産については、損益通算および翌年以後 3 年間の繰越控除ができる

《練習問題》

× 問題

1. 損失を損益通算できる所得は、不動産所得、事業所得、山林所得の 3 つである。
2. 不動産所得の金額の計算上生じた損失がある場合において、必要経費のうちに「土地等の取得に係る借入金利子」があるときは、不動産所得の損失であっても、その全部または一部は他の所得の黒字と「損益通算」することはできない。
3. 不動産所得の損益通算は、不動産の貸付規模の大小により取扱いが異なる。
4. 土地と建物を一括して取得した場合において、その一部を自己資金で、一部を借入金で調達したときは、その借入金はまず建物の取得に充当するものとし、次に土地の取得に充当するものとする。
5. 平成 16 年 1 月 1 日以後に行う土地等・建物の譲渡による損失（特定の居住用財産を除く）は、土地等・建物以外の資産の譲渡益と相殺することはできない。
6. 不動産所得の損失が 500 万円で、その必要経費に借入金利子が 100 万円含まれており、その借入金が建物取得のための借入金である場合には、400 万円だけが損益通算できる。
7. 今年借入金により土地を購入して青空駐車場を始めたが、その借入金の利子があるため青空駐車場経営は赤字となった。しかし、以前から所有しているアパート 2 棟の収入が多額にあるため、青空駐車場を含めた不動産所得全体は黒字となった。この場合、

土地借入金の利子は不動産所得の必要経費に計上できない。

8. 上場株式の譲渡損は、同じ年の資産（不動産・ゴルフ会員権）の譲渡益があっても相殺できない。
9. 事業所得の金額が 100 万円で、一時所得の金額が 40 万円の場合、総所得金額は 80 万円である。

計算問題

（問題 1）

藤原さんの平成 21 年中の所得は次のとおりである。藤原さんの平成 21 年分の所得税額として、正しいものはどれか。

給与収入	500 万円
給与所得控除額	154 万円
不動産収入	500 万円
これにかかる必要経費 （土地の取得に係る借入金利子 100 万円を含む）	700 万円
生命保険契約の解約返戻金 （この契約により支払った保険料は 350 万円）	300 万円
退職収入 （勤務年数 18 年に基づくものである）	1,000 万円
上場株式等の譲渡所得	100 万円
所得控除額	150 万円

- 1 . 4.8 万円
- 2 . 7.0 万円
- 3 . 11.8 万円
- 4 . 23.6 万円

（問題 2）

坂田さんの平成 21 年中の所得は次のとおりである。坂田さんの平成 21 年分の総所得金額として、正しいものはどれか。

・ 給与所得：800 万円

- ・不動産所得：賃貸収入 400 万円、必要経費 570 万円（うち、支払利息 120 万円、その他経費 450 万円）

< 賃貸不動産の取得価額 >

建物	3,000 万円
同上の敷地	4,000 万円

< 取得資金明細 >

自己資金	3,000 万円
銀行借入金	4,000 万円

- 1 . 630 万円
- 2 . 660 万円
- 3 . 700 万円
- 4 . 800 万円

《解答》

× 問題

1. ×（損失を損益通算できる所得は、不動産所得、事業所得、山林所得と譲渡所得（株式等の譲渡による損失、生活に通常必要でない資産の譲渡、土地等・建物の譲渡による損失を除く）の4つである。）
- 2.
3. ×（不動産所得の損益通算は、不動産の貸付規模の大小により取扱いが異なることはない。）
- 4.
- 5.
6. ×（不動産所得が損失であっても、必要経費に含まれる借入金利子が建物取得のため

の借入金であり、土地取得のための借入金でない場合には、損益通算は規制されない。
つまり、不動産所得の損失 500 万円全額が損益通算できる。)

7. × (不動産所得の必要経費の中に、土地取得のための借入金利子がある場合でも、不動産所得全体が損失でない場合には、何の制限もされない。つまり、土地の借入金利子は全額必要経費になる。)
- 8.
9. × (事業所得の赤字と一時所得の金額を損益通算する場合、一時所得の金額は、1 / 2 を乗ずる前の金額で計算する。したがって、この問題の場合、総所得金額は 60 万円となる。)

計算問題

(問題 1) 正解 / 3

各所得金額の計算

給与所得 500 万円 - 154 万円 = 346 万円

不動産所得 500 万円 - 700 万円 = 200 万円

(注) ただし、土地の取得に係る借入金利子が 100 万円含まれているため、他の所得と損益通算できる金額は 100 万円となる。

一時所得 (生命保険契約の解約返戻金にかかる所得) 300 万円 - 350 万円 = 50 万円

(注) ただし、一時所得の赤字はなかったものとされるため、ゼロとなる。

退職所得 (1,000 万円 - 40 万円 × 18 年) × 1 / 2 = 140 万円

上場株式等の譲渡所得 100 万円

(注) この赤字は確定申告をすることにより翌年以後に繰り越し、株式等の譲渡所得と相殺することはできるが、譲渡損が生じた年の他の所得との損益通算はできない。

損益通算の計算

経常所得 (給与、不動産) の損益通算 346 万円 + 100 万円 = 246 万円

総所得金額 一時所得がゼロのため、経常所得と同じ額 246 万円

課税所得金額の計算

課税総所得金額 246 万円 - 150 万円 = 96 万円

課税退職所得金額 140 万円

所得税額の計算

課税総所得金額にかかる所得税 96 万円 × 5 % = 4.8 万円

課税退職所得金額にかかる所得税 140 万円 × 5 % = 7 万円

平成 21 年分の所得税額の計算

$$4.8 \text{ 万円} + 7 \text{ 万円} = 11.8 \text{ 万円}$$

(問題 2) 正解 / 2

不動産所得の金額の計算

$$400 \text{ 万円} - (120 \text{ 万円} + 450 \text{ 万円}) = 170 \text{ 万円}$$

不動産所得の金額のうち損益通算できる金額の計算

・土地の取得にかかる借入金

借入金の額はまず建物の取得に充てたとみなし、借入金の額が建物の取得価額を超えている場合には、その超える部分の金額が土地の取得にかかる借入金となる。したがって、土地の取得に係る借入金は「4,000 万円 - 3,000 万円 = 1,000 万円」となる。

・土地の取得に係る借入金利子

$$120 \text{ 万円} \times 1,000 \text{ 万円} / 4,000 \text{ 万円} = 30 \text{ 万円}$$

・不動産所得の損失 170 万円 > 土地の取得にかかる借入金利子 30 万円

・損益通算できる金額 170 万円 - 30 万円 = 140 万円

総所得金額の計算

$$800 \text{ 万円} - 140 \text{ 万円} = 660 \text{ 万円}$$