株式会社 アビーナリーマネジメント
税理士法人 アビーナリーマネジメント
株式会社 アビーナリーネクスト

# Abeanary 通信

2022
3月号

## ～トピックス～

1．住宅ローン控除と譲渡特例
2．税務カレンダー（2022年3月、4月の税務）
3．おススメ書籍のご紹介

経営者の名言シリーズ

何をやるにしても考えて考え抜く。それが私の一生である。

出光佐三（出光興産創業者）

※経営者100の言葉より引用

## 住宅ローン控除と譲渡特例

住宅ローン控除の適用を受けて新住居を取得した人が、旧住居を住まなくなってから３年目に譲渡して3000万円特別控除の適用を受けようとする場合、住宅ローン控除が過去に遡って適用されなくなりますので、注意が必要です。

◆租税特別措置の趣旨は、住宅取得の促進

「公平・中立・簡素」は税制の基本原則ですが、国は、特定の政策目的の実現のため、特別措置でこの原則を少し緩めて特定の人の税負担の軽減をはかります。住宅ローン控除は、借入金の金利負担を税額控除で補填するもの、居住用不動産の譲渡所得の3000万円特別控除は、住宅を売却する人は、代わりに居住用不動産を取得する必要があることから譲渡所得に係る税負担を減らして、住宅取得を後押しするものです。他にも買換特例、交換特例などがありますが、これらの譲渡特例の適用に際し、制度の重複適用は想定されていません。

◆会計検査院の指摘で重複適用が発覚

ところで、令和２年度改正前の税制では、居住した年、及びその前後２年間の重複適用までは禁止されていましたが、旧住居を住まなくなってから３年目に譲渡した場合、住宅ローン控除と3000万円特別控除の重複適用が起きてしまうことを会計検査院が指摘しました。このため、令和２年４月１日以降の旧住居の３年目の譲渡にも、重複適用はできないこととなりました。

◆重複の場合は、3000万円特別控除を優先

重複適用の場合は、3000万円特別控除が優先されます。3000万円特別控除の適用を受けようとする人が、住宅ローン控除を先行して受けていた場合、過去に遡って住宅ローン控除が適用できなくなり、修正申告（または期限後申告）が必要となります。これにより居住用不動産を買換えしようとする人は、住宅ローン控除と譲渡所得の3000万円特別控除のどちらを選択するか、事前に有利判定が必要となります。

◆控除率１％の見直しも忘れずに

なお、このときの会計検査院報告では、他にも、住宅ローン控除適用者の借入金利が１％を下回ることが多いことから、ローンで住宅を取得した人の税負担が金利負担以上に減額される逆ざや現象が報告されていました。そこで令和４年度税制改正では、令和４年以降に居住の用に供したものから借入残高に対する控除率は、1%から0.7%に引き下げられることになります。

## 2022年3月の税務

3月10日
●2月分源泉所得税・住民税の特別徴収税額の納付
3月15日
●前年分贈与税の申告※
●前年分所得税の確定申告※
●所得税確定損失申告書の提出
●前年分所得税の総収入金額報告書の提出
●確定申告税額の延納の届出書の提出（延納期限：5/31）
●個人の青色申告の承認申請（1月16日以後新規業務開始の場合は、その業務開始日から2ヶ月以内）
●個人の道府県民税・市町村民税・事業税（事業所税）の申告
●国外財産調書の提出
3月31日
●個人事業者の前年分の消費税・地方消費税の確定申告※
●1月決算法人の確定申告＜法人税・消費税・地方消費税・法人事業税・（法人事業所税）・法人住民税＞
●1月、4月、7月、10月決算法人及び個人事業者（前年12月分）の3月ごとの期間短縮に係る確定申告＜消費税・地方消費税＞
●法人・個人事業者（前年12月分及び当年1月分）の1月ごとの期間短縮に係る確定申告＜消費税・地方消費税＞
●7月決算法人の中間申告＜法人税・消費税・地方消費税・法人事業税・法人住民税＞（半期分）
●消費税の年税額が400万円超の4月、7月、10月決算法人の3月ごとの中間申告＜消費税・地方消費税＞
●消費税の年税額が4,800万円超の12月、1月決算法人を除く法人の1月ごとの中間申告（11月決算法人は2ヶ月分）＜消費税・地方消費税＞
※新型コロナウイルスの影響により申告等が困難な方は4月15日まで延長申請可となりました。

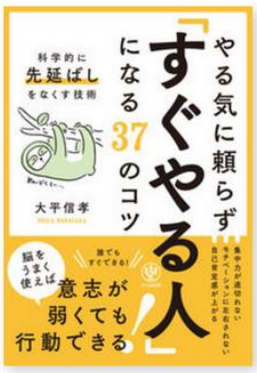
## 2022年4月の税務

4月11日
●3月分源泉所得税・住民税の特別徴収税額の納付
4月15日
●給与支払報告に係る給与所得者異動届出
5月2日
●公共法人等の道府県民税及び市町村民税均等割の申告
●2月決算法人の確定申告＜法人税・消費税・地方消費税・法人事業税・（法人事業所税）・法人住民税＞
●2月、5月、8月、11月決算法人の3月ごとの期間短縮に係る確定申告＜消費税・地方消費税＞
●法人・個人事業者の1月ごとの期間短縮に係る確定申告＜消費税・地方消費税＞
●8月決算法人の中間申告＜法人税・消費税・地方消費税・法人事業税・法人住民税＞（半期分）
●消費税の年税額が400万円超の5月、8月、11月決算法人の3月ごとの中間申告＜消費税・地方消費税＞
●消費税の年税額が4,800万円超の1月、2月決算法人を除く法人の1月ごとの中間申告（12月決算法人は2ヶ月分）＜消費税・地方消費税＞

○軽自動車税(種別割)の納付（4月中において市町村の条例で定める日）
○固定資産税（都市計画税）の第1期分の納付（4月中において市町村の条例で定める日）
○固定資産課税台帳の縦覧期間（4月1日から20日又は最初の固定資産税の納期限のいずれか遅い日以後の日までの期間）
○固定資産課税台帳への登録価格の審査の申出（市町村が固定資産の価格を登録したことを公示した日から納税通知書の交付を受けた日後3月を経過する日までの期間等）

## おススメ書籍のご紹介

### やる気に頼らず「すぐやる人」になる37のコツ




| | | | |
|---|---|---|---|
| ジャンル | 自己啓発・マインド | | |
| 著者 | 大平信孝 | | |
| 出版社 | かんき出版 | | |
| 定価 | 1,540円（税込） | 出版日 | 2021年10月19日 |
| 評点 | | | |
| 総合 | 3.7 | 明瞭性 | 4.0 |
| 革新性 | 3.0 | 応用性 | 4.0 |

今すぐやったほうがいいのはわかっているけれど、なんだかやる気が起きない……このような葛藤は、誰しも一度は経験したことがあるだろう。
ジムに行くか自宅でトレーニングするか迷っているうちに時間が経ってしまった。仕事に集中しているときにかぎって話しかけられ、用件が終わって作業を再開しようと思っても、ついネットニュースを見てしまう――。本書ではこうした「先延ばし」を取り上げ、脳科学・心理学の知見をもとに、具体的な解決法をわかりやすく提示している。
本書で紹介されるコツは、「結局、最後は本人のやる気次第」という根性論的なものでも、「本当にそんなにうまくいくの?」と疑ってしまうような理想論的なものでもない。どれも科学的で、「きっとうまくいく」という確信がもて、しかも今日から試せるものばかりだ。「すぐやる人」になりたい人は、ぜひ本書でヒントを得てほしい。

◆◇◆詳細が気になった方はぜひ、
「フライヤー」をご利用ください◆◇◆

書籍要約サービス「フライヤー」の
詳細・お申込みはこちら
flier


株式会社 アビーナリーマネジメント
税理士法人 アビーナリーマネジメント
株式会社 アビーナリーネクスト
〒980－0811
仙台市青葉区一番町１－９－１
仙台トラストタワー７Ｆ
ＴＥＬ：０２２－２２５－５０９０
ＦＡＸ：０２２－２２５－５０９１
https://abn-m.or.jp