

事務所だより 9月号 ・ ・ ・ 渡邉税理士・社会保険労務士事務所

2025年09月03日

いつもお世話になっております。

暦では夏の終わりと申しながら、まだまだ暑い日が続きますね。

夏の疲れが出てくる頃です。

体調管理には充分気をつけてお過ごしください。

それでは、今月の事務所だよりをお届けします。

目次

2025年9月の税務

夫婦で共有する居住用マンションの譲渡所得
税率が低いほどスポーツが強くなる？

2025年9月の税務

9月10日

8月分源泉所得税・住民税の特別徴収税額の納付

9月30日

7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＞

1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1月、4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6月、7月決算法人を除く法人・個人事業者の1月ごとの中間申告（5月決算法人は2ヶ月分）＜消費税・地方消費税＞

マンション市場は海外からの投資を呼び込み、空前の価格高騰を引き起こしています。不動産経済研究所の公表する2025年2月分の不動産価格指数は、211.8（2010年平均＝100）、この15年で2倍以上となり、この機会に自宅を売却する人もいます。

譲渡所得に課税

不動産の保有期間中のキャピタルゲインは売却によって実現し、その収入金額は担税力を生むので、譲渡所得に課税されます。

譲渡所得は、売却による収入金額から取得費と譲渡費用を差し引いて算出します。取得費はマンション取得時の購入価額、印紙代、購入手数料、登記費用など。譲渡費用は売却時の仲介手数料、印紙代などです。

居住用は譲渡所得から3,000万円を控除

居住用不動産を売却すると新たに居住用不動産を購入する資金が必要となり、売却によって得た担税力が減殺されてしまいます。そこで居住用不動産の譲渡所得から3,000万円を控除する制度があります。

この制度は夫婦で共有するマンションを売却する場合にも、一定の要件を満たせば適用され、それぞれの所有持分に応じて譲渡所得から共有者一人につき3,000万円まで控除が行われ、税額を圧縮できます。

3,000万円特別控除の主な要件

3,000万円特別控除は、現に自分が住んでいる家屋の譲渡、家屋とその家屋の敷地の用に供されている土地等の譲渡、住まなくなってから3年を経過する日の属する年の12月31日までの家屋・土地等の譲渡などに適用されます。

また、譲渡した年の前年、前々年に、既にこの3,000万円控除の特例等を受けている場合は、この特例は適用されません。

住宅ローン控除は入居した年、その前年、前々年に3,000万円控除の特例を受けた場合には適用されません。なお、住宅ローン控除を受けた物件を譲渡した場合、その物件に3,000万円控除の特例は適用されます。その他の要件は国税庁のタックスアンサー等で確認できます。

所有期間10年超は、更に軽減税率を適用

売却した年の1月1日において所有期間が10年を超える居住用不動産で国内にあるものを売却する場合、3,000万円の特別控除額を差し引いた後の長期譲渡所得に軽減税率が適用されます。長期譲渡所得金額6,000万円以下の場合、所得税率10%（通常15%）、住民税率4%（通常5%）が適用され、負担が更に軽減されます。

税率が低いほどスポーツが強くなる？

ホームタウンの税金が安いほどプロスポーツチームは強くなるようです。ウィーン経済産業大学の教授が発表した論文によれば、1994年から2016年までの23年

間の米NFL（ナショナルフットボールリーグ）所属チームの成績と所在地の個人所得税の税率を調べたところ、最も税率の高いカリフォルニア州のチームは同税のないフロリダ、テキサス、テネシー、ワシントンのチームより年平均2.75勝少なかったそうです。また16年間にプレーオフに進出したチームとできなかったチームの税率を比べたところ、前者より後者のほうが3割税率が高かったとのことでした。

じつは、この研究結果にはNFLならではの事情が大きな影響をおよぼしています。本来であれば全米のなかでも平均所得の高いカリフォルニアはそれだけ高額な年俸を支払って有力選手を集められるはずですが、NFLでは戦力均衡化のために厳しいサラリーキャップ（年俸上限）が定められていて、有名選手らの年俸は横並びとなる傾向にあります。

一方で米国では州ごとに個人所得税などの税率が大きく異なるため、同じ年俸を受け取っても実際の手取りには差が出てしまいます。多くの手取りを得たい有名選手は、自然と税率の低い地域のチームを選ぶ可能性が高くなるわけです。

給料の多寡が仕事へのモチベーションに直結するのは自然な話でもあり、一定の説得力はありそうです。

< 情報提供：エヌピー通信社 >

渡邊秀幸税理士事務所
watanabe.tax@gmail.com