

備える&生かす

マネーのまなび

住宅・家財の被災で税還付

「雑損控除」損失繰り越しも

2024年は地震、台風、豪雨などの災害で住宅や家財に多大な損害を受けた人が多い。住宅などの損害金額や原状回復費用などを確定申告すれば、今年納める税金が還付されたり、軽減できたりする場面がある。仕組みや注意点をまとめた。

「自宅がかなり壊れたため、雑損控除を使おうと考えている」。石川県在住の自営業者のAさん(64)は話す。

24年の元日に発生した能登半島地震で00年に約2000万円建てた木造の自宅が一階を中心に半壊した。損害金額は住宅だけのおよそ300万円。地震保険には加入していなかったため、住宅の損害金額が雑損控除を計算するベースとなる。Aさんは税理士にどうすればいいかを相談中だ。

辻・本郷税理士法人の浅野恵理税理士は「雑損控除についての問い合わせが目立つ」という。災害で住宅、家財などに損害を受けた場合、確定申告で「雑損控除」の適用を受ければ、所得税や住民税が還付・軽減される。雑損控除は原則、災害などが発

生した年の課税所得金額から、損害金額などを差し引くことで税額をゼロにしたり減らしたりできる。課税所得金額から差し引ける雑損控除の金額は「差引損失金額＝所得金額×10%」と「差引損失金額のうち災害関連支出金額－5万円」のいずれか多い方の金額だ。

「差引損失額」とは住宅、家財自体の損害金額に、壊れた住宅の取り壊し費用や除去費用など「災害関連支出」の金額を加えた上で、地震保険金など保険から補填される金額を差し引いて求める。

例えば課税所得金額が800万円の人が今年の豪雨で住宅の一部が浸水し、住宅の損害金額が120万円となり、土砂の除去など原状回復費用に60万円支払い、保険金を40万円受け取ったとすると、課税所得金額から控除できる金額は60万円となる。一方、災害関連支出60万円から5万円を差し引くと55万円。前者の方が大きいので、控除額は60万円となり、所得税は約14万円還付される。翌年の住民税は約6万円軽減される。課税所得金額から雑損控除額を引いた金額がマイナスになれば、

災害の年に源泉徴収(天引き)された所得税が全て還付される。災害年から控除しきれない損失額は翌年から最長3年間繰り越せる。能登半島地震の被災者は特例として23年の所得からも控除でき、損失繰越期間は5年間認められる。

雑損控除のポイントとなるのが差引損失額の把握だ。まず住宅や家財の損害金額を計算する。原則は災害直前の時価から災害直後の時価を引いて求める。だが「実際に住宅や家財の時価を把握するのは簡単ではない」(浅野税理士)。

そこで住宅の主要構造部(柱、壁、梁、屋根など)に損壊があるよう場合は、住宅などの「取得価額」(購入時の価額)から損害金額を計算することも認められる。住宅などの取得価額から「減価償却費」(資産の保有期間に応じた減価分)を引き、それに「被害割合」を掛けて損害金額を算出する。ただ大災害では住宅の取得価額が分からなかったり、個々の家財の損害を加算したりするのが困難な場合も少なくない。実際、東日本大震災や能登半島地震の被災者は住宅の売買契約書を紛失した

り、大半の家財が損害を受けたりしている場合が多かった。さらに簡便な計算法も認められている。住宅については国税庁が地域別、構造別に一律に定めた1平方メートル当たりの工事費用に、総床面積を掛けて計算する。自分が住む自治体の工事単価が全国平均よりも低ければ、高いほうの全国平均単価で計算しても構わない。

差引損失額を計算する上では損害を補填する保険金や賠償金を損害金額などから差し引く点にも注意したい。「損害金額などが保険金以下であれば差引損失額が発生せず、雑損控除を適用できない」(藤曲武美税理士)。

壊れた住宅の除去費用といった災害関連支出が多額な場合などは、災害関連支出額から5万円を引いた金額の方を雑損控除額にできるのもポイントだ。災害関連支出とは災害で損壊した住宅、家財の取り壊し、除去費用などのほか、災害で生じた土砂などの除去費用や倒れかかった塀などの修繕費なども含まれる。「ランドマーク税理士法人の清田幸弘代表税理士」。なお、災害で住宅価格が大幅に下がっても「損壊を伴わない評価損は実現損ではないので、雑損控除の対象にはならない」(藤曲氏)ことも覚えておこう。(後藤直久)

雑損控除の仕組み

控除対象となる資産は？ 1、2の両方を満たす資産

- 1 資産の所有者が「納税者」または「配偶者その他の親族」(控除する年の所得金額が48万円以下)で納税者と生計を一緒にする人
- 2 生活に通常必要な住宅、家財である

控除金額 1、2のいずれか多い方の金額

- 1 差引損失額－所得金額×10%
- 2 差引損失額のうち災害関連支出の金額-5万円

(注)差引損失額＝損害金額＋災害関連支出の金額－保険金などにより補てんされる金額

損害金額の計算方法(取得価額がわからない場合)

1 住宅の損害金額

能登半島地震の被災県の場合
 損害金額＝
 $(1\text{平方メートル当たりの工事費用} \times \text{総床面積} - \text{減価償却費}) \times \text{被害割合}$

工事費用	鉄筋コンクリート	
	木造	
石川県	22.6万円	30.8万円
富山県	22.6	30.4
福井県	21.6	
新潟県	22.7	
全国平均	20.7	

2 家財の損害金額

損害額＝
 家族構成別家財評価額×被害割合

世帯主の年齢	夫婦	独身
29歳以下	500万円	
30～39歳	800	300万円
40～49歳	1100	
50歳以上	1150	

(その他家族に加算あり)

被害割合	
全壊、流出、埋没、倒壊	100%
半壊	50
一部破損	5

雑損控除の計算例

ケース
 浸水で住宅が120万円の損害を受け、原状回復のため60万円を支払い、保険金を40万円受け取った。所得金額は800万円

控除金額 1、2のいずれか多い方の金額

- 1 120万円＋60万円－40万円－800万円×10%＝60万円
- 2 60万円－5万円＝55万円

1 > 2 なので、
 控除額は60万円

所得税の節税額
 所得金額800万円の税率は23%
 節税額 60万円×23%
 ＝13万8000円