

あぐりタイムズ 3月号

今月号の掲載内容

- ♪ アパートを建築して消費税の還付を受けられるケース…………… 1P～
- ♪ 事業用建更の満期受取の取り扱い…………… 5P～
- ♪ 今月のトピック「増販増客シリーズ 第六弾」…………… 7P～
- ♪ 無料セミナーご案内、納税スケジュール…………… 9P
- ♪ 職員紹介「元気印と頼れるお姉さん」…………… 10P



相繰税対策をサポート。
相繰税の申告の節税等、
お気軽にご相談下さい。

「清田会計グループは電子申告を推進しています」
当事務所ホームページも是非ご覧下さい！！

清田会計

検索

「清田会計」
と入力して
ココを
クリック！

アドレスは <http://www.zeirisi.co.jp/> です。

皆様のご意見ご感想をお待ちしております。m(_ _)m

あなたの街の相続相談センター
相続プラザ。

TKC

Jmmo 日本マーケティング・マネジメント研究機構・増販情報センター
JMMO Marketing Information Center
Japan Marketing & Management research Organization Marketing Information Center

清田会計グループ

税金と資産運用のフロとして清田会計グループはお客様満足度 N01 を目指します！

→今月の「無料セミナー」のご案内は9Pです！

アパートを建築して消費税の還付を受けられるケース



私は個人で不動産事業を行っています。今まで課税売上高が1,000万円を超えたことがないので、消費税の申告をしたことがありません。今年は、アパートの新築工事をしようと考えています。そうするとその工事費にかかる消費税を沢山支払うことになると思います。このような場合には、消費税の還付を受けられるケースもあると聞きましたが、どういうことですか？

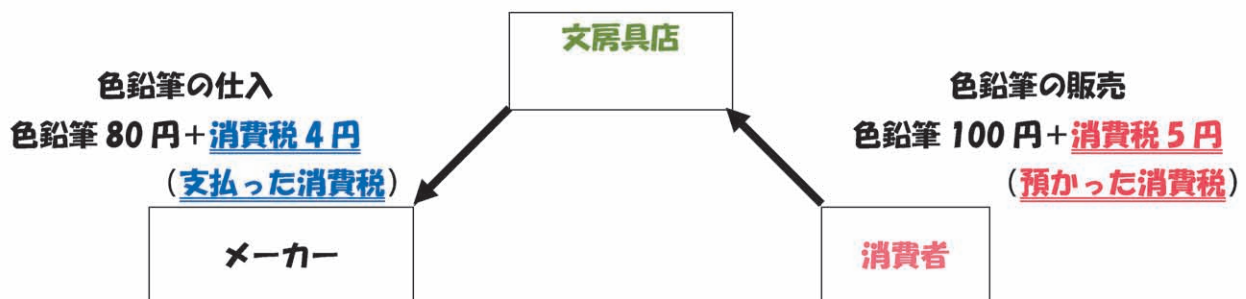


課税仕入高が課税売上高よりも多い場合には、基準期間における課税売上高が1,000万円を超えていなくても、「消費税課税事業者選択届出書」を前年の12月までに提出していれば消費税の還付を受けられるケースもあります。以下解説していきます。



1. 消費税とは

物の売り買いや、サービスの提供等をした際の「取引」に対して課される税金のことをいいます。この税金の負担者は最終消費者ですが、実際に消費税の申告、納付を行うのは、事業者になります。例えば文房具店を営んでいる場合の具体例を用いると下記のようになります。



* 文房具店の納める消費税

$$\begin{aligned} &= 5 \text{ 円 (消費者から預かった消費税)} - 4 \text{ 円 (メーカーへ支払った消費税)} \\ &= 1 \text{ 円 (納税額)} \end{aligned}$$

尚、上記算式で、納税額がマイナスとなった場合に消費税は還付となります。

注意する点としては、仕入れに係る消費税額の控除を受けるためには、仕入れの事実を記録した帳簿と仕入れの事実を証する請求書等の両方の保存が必要となります。これらの帳簿と請求書等は、整理した上で確定申告期限の翌日から7年間保存しなければなりません。ただし、6年目及び7年目については、仕入れの事実が帳簿及び請求書等の両方に記録されている場合には、いずれか一方を保存すればよいこととされています。

余談になりますが、消費税の税率は何%でしょうか？

消費税法第二十九条を引用してみましょう。「**消費税の税率は、百分の四とする。**」とあります。実は、消費税の税率は、**4%**とされています。

この他、地方税法により消費税の25%相当の地方消費税が課されますので、両者を合わせると $4\% + 1\% (4\% \times 25\%) = 5\%$ となるのです。ここでは、計算を簡略化するため、消費税を5%と仮定して計算してあります。

2. 消費税の納税義務者



基準期間（個人事業者は前々年、法人は前々事業年度）における課税売上高が1,000万円を超える個人事業者、および法人が消費税の納税義務者になります。

その際に「**消費税課税事業者届出書**」を所轄の税務署長に提出することになります。尚、不動産事業者であれば、課税売上高とは、店舗家賃収入や駐車場賃料等になります。

3. 消費税課税事業者選択届出書

上記2の消費税の納税義務者でない場合において消費税の還付を受けたいときは、「**消費税課税事業者選択届出書**」を所轄の税務署長に提出しなければなりません。

ここで注意しなければならないことは、その届出書の提出期限です。対象となる課税期間が開始される前（前課税期間）までに、その届出書を提出しないと課税事業者として還付を受けることはできません。ただし、新規に事業を開始した等の理由がある場合には、その開始した課税期間内に提出することができます。

もう一つ注意すべき点として、この届出書を提出すると適用を受けた日から2年間は課税事業者として消費税の申告義務があります。この場合1年目は還付でも、2年目は納付となるケースもあります。



4. 消費税の還付の具体例



ご質問の方が、アパートのオーナーの場合、課税売上割合（注）は95%未満であることがほとんどだと考えられます。

課税売上割合は、以下の計算式で求めます。

$$\text{（注）課税売上割合} = \frac{\text{課税売上高（税抜）}}{\text{課税売上高（税抜）} + \text{非課税売上高}}$$

課税売上割合が95%以上ですと、支払った消費税を全額控除できます。

一方、課税売上割合が95%未満になると、全額控除にはなりません。そしてその控除額の計算方法に「個別対応方式」と「一括比例配分方式」との2つの方法があります。いずれを選択するかによって納付または還付される金額が変わります。次に、具体例を用いてその計算方法を紹介します。



課税売上割合が95%未満の場合の消費税の計算方法（概算）

【具体例】

- ・ 店舗、駐車場賃料（課税売上高） 315万円（税込）・・・うち消費税15万円
- ・ 店舗、駐車場賃料に対応する費用（課税仕入高）
126万円（税込）・・・うち消費税6万円
- ・ アパートの収入（非課税売上高） 700万円
- ・ アパートの新築工事費用 8,400万円（税込）・・・うち消費税400万円

① 「個別対応方式」

個別対応方式では、非課税売上に対して支払った消費税（アパートの新築工事費用にかかる消費税）は、消費税額の計算に含めることが出来ませんので、消費税額は次のようになります。

$$\text{消費税額} = 15\text{万円} - 6\text{万円} = 9\text{万円（納付）}$$

② 「一括比例配分方式」

一括比例配分方式では、非課税売上に対して支払った消費税（アパートの新築工事費用にかかる消費税）も、消費税額の計算の中に入れて含めることができます。

$$\begin{aligned}\text{消費税額} &= 15\text{万円} - [(6\text{万円} + 400\text{万円}) \times 30\% (* \text{課税売上割合})] \\ &= \Delta 106\text{万}8\text{千円（還付）}\end{aligned}$$

$$(*) \text{課税売上割合} = \frac{300\text{万円}}{300\text{万円} + 700\text{万円}} = 30\%$$

このように、アパートの新築にかかる消費税について、還付を受けようと考えているのであれば、必ず「一括比例配分方式」を選択しなければならないのです。選択の方法としては、確定申告書の提出時に行えばよく、課税事業者の選択のように届出の必要はありません。ただし、「一括比例配分方式」を選択した場合には、課税事業者の選択と同じように2年間の継続適用が要件となります。

●おわりに



支払った消費税のうち控除される消費税の計算の方法に「本則課税」と「簡易課税」とがあります。「本則課税」とは、前述の通り預かった消費税から支払った消費税を差し引いて消費税を求める方法です。一方「簡易課税」とは、売上高に事業区分ごとに定められたみなし仕入率を乗じて簡易に消費税を求める方法です。

通常ですと、不動産事業者は税額計算に有利でかつ計算が簡便な方法である「簡易課税」を選択することが多いかと思います。上記の具体例で「本則課税」を用いて計算をしたのは、今回のような還付のケースについては「本則課税」で計算するほうが納税者にとって有利になることが多いからです。また、今まで簡易課税を選択されていた方が消費税の還付を受けようとするのであれば、還付を受けようとする課税期間の初日の前日までに「消費税簡易課税制度選択不適用届出書」を提出しなければなりません。たとえ、その前日が土・日曜日などであっても確定申告書の提出期限のように提出期限の延長の制度はありませんので注意が必要です。

様々な場合に備えて、消費税は事前の試算を十分に行うことが大切になります。そして適正な判断のもと必要な届出を行うこともまた非常に大切です。特に、届出関係は事前に提出することが必要なため、早め早めの準備を行うことが重要です。

消費税に関して疑問に思っていることなどございましたら、お気軽に当事務所または担当者までお問い合わせ下さい。



事業用建更の満期受取の取り扱い

Q 私は個人事業者で、不動産賃貸業を営んでいます。賃貸しているアパートの修繕等に備えて建物更生共済に入っていました。この度、その建更が満期になりました。この場合、どのように処理すればよいのでしょうか。

A 個人事業者の方が個人事業者契約の満期共済金を受け取った場合、その収入は満期支払日（満期日の翌日）の属する年の一時所得として扱われます。

<解説>

建更共済等に参加して満期を迎えると満期共済金がもらえます。個人事業者の方が個人事業者契約の満期共済金を受け取った場合、その収入は満期支払日（満期日の翌日）の属する年の一時所得として扱われ、不動産所得や事業所得の収入金額とはなりません。

そもそも建物更生共済の掛金は、必要経費への算入が認められている部分と積立掛金部分に分かれており、事業用の建物更生共済が満期を迎えた場合には、満期共済金相当額から積立掛金を控除した金額がその事業年度の所得（一時所得）または損失になります。

1. 一時所得とは

一時所得とは、一時金として受ける収入のうち、営利目的の継続的行為から生じたものや労務や役務の対価、資産の譲渡等による対価として受け取ったものではない、臨時・偶発的な性質の所得をいいます。

一時所得の計算方法を算式で表すと下記ようになります。

$$\text{総収入金額} - \text{その収入を得るために支出した金額} - \text{特別控除額（最高 50 万円）} = \text{一時所得の金額}$$

こうして求めた一時所得の 1/2 に相当する金額を他の所得と合算して総所得を求め、確定申告時に納める税金を計算します。（ただし、源泉分離課税されるものを除きます。）また、一時所得の計算上生じた損失は他の所得と損益通算することができませんので注意が必要です。

2. 共済掛金の取り扱い

事業用建更の掛金については、火災や自然災害等が生じた場合の損害補償に充てられる掛け捨て部分（必要経費として毎年の事業所得・不動産所得の経費となる部分）と建

物の更新等に充てるための積立として満期共済金の支払いに充てられる部分（積立掛金部分として満期・解約の時点で一時所得の経費となる部分）とに分かれます。

建更の掛金



一時所得の計算の際に満期共済金相当額から「今までに支払った掛け金の全て」を控除してしまうと、不動産所得で必要経費として算入していた部分を二重に計上することになりますので注意が必要です。

今回のご質問の場合には、受け取った満期共済金から既に払い込んだ掛け金のうち、積立掛金部分を差し引き、さらに特別控除額（最高 50 万円）を差し引いた金額が、一時所得の金額となります。

【設例】

満期共済金 2,800,000 円の支払いを受け、積立掛金に相当する部分の累計額が 2,270,000 円である場合（割戻金は掛金と相殺）

$2,800,000 \text{ 円} - 2,270,000 \text{ 円} - 500,000 \text{ 円(特別控除)} = 30,000 \text{ 円(一時所得)}$

一時所得は所得金額を $1/2$ にし、他の所得金額と合算して税額を計算します。そのため、この設例の場合には $30,000 \text{ 円} \times 1/2 = 15,000 \text{ 円}$ が課税の対象となり、確定申告の際にはこの 15,000 円に他の所得を合算して税金を求めます。

3. 参考

（１）居住用の共済掛金について

建物更正共済で居住用の共済掛金に関しては、旧長期損害保険料控除または地震保険料控除にあてはまる場合は、所得税については最高 50,000 円（平成 19 年分からの適用）、住民税については最高 25,000 円（平成 20 年度分からの適用）が所得から控除されます。

（２）事業用建更を解約した場合

満期共済金を受け取った場合と同じ考え方で処理します。具体的には、その建更の解約返戻金相当額から資産計上している共済掛金積立相当額を控除した金額がその年の所得（損失）として取り扱われます。



今月のピックアップ「増販増客シリーズ 第六弾」

今月はココに注目！「飲食業：DMの改良で売上アップ！の巻」

「年越しそば」固定ファンからの注文アップ！



★おいしいお蕎麦屋さんの売上が上がらない

今回ご紹介する静岡県にあるお蕎麦屋さん「海野製麺所」はおいしいお蕎麦を造っているのになぜか、売上が下降気味です。周囲からも山芋の香りがするおいしいお蕎麦だという反応が非常に多いです。この「やまいも蕎麦」は海野製麺所の特徴である地元で栽培している大和芋をつなぎに使い、コシや歯ごたえがしっかりしていて、そこそこの時間ではのびない工夫がされていました。

今まで戦略的な販売方法をとったことがなかったため、少しずつお客様が離れていったのでは、と推測し、毎年必ず実施している「年越し蕎麦」の通販を利用して、販売の方程式を作ることになりました。

★増販塾に通い、販売方法を見直す

駿河情報センターで10月から開催した「駿河増販塾」に社長が参加し、集中的に販売方法の見直しと実践に取りかかりました。

まず、今まで封筒に折り込んで送付していたダイレクトメールを、A4サイズのビニール封筒に折らずに入れ、送付することで、DMの開封率を必然的に上昇させる工夫をしました。

さらに申込書を記入しやすく改良し、商品カタログを年越し蕎麦の商品ラインナップに絞り、カラーで記載するなど、お客様の反応を先読みして仕掛けるDMを送付しました。送り先は、顧客名簿を整理して過去3年の購入者を抽出した既存客の1,950名です。

結果は通販だけの売上で809万円となり、昨年対比0.8%アップという現状死守という目標をなんとかクリアしましたが反応に驚いたのはこのあとでした。

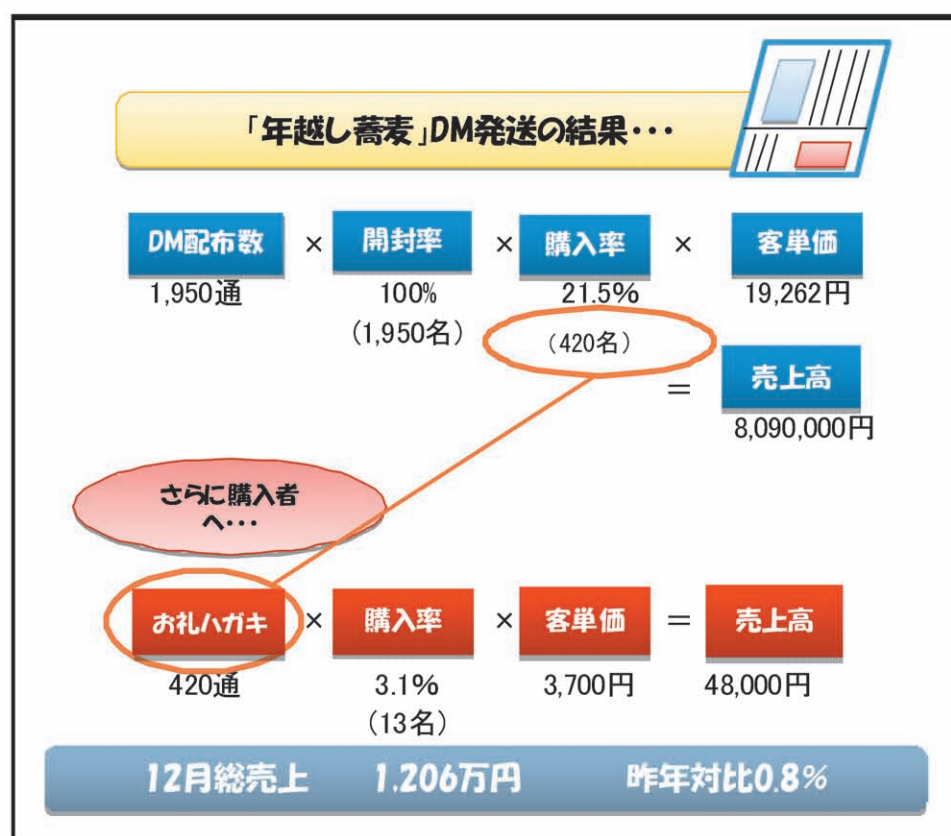
★お礼ハガキで注文に繋げる

翌年1月の駿河増販塾で、年末通販で購入して頂いたお客様にお礼ハガキの送付を提案され、海野社長は半信半疑ながら「今までやったことが無いので一度やってみよう」と早速白黒コピーで簡単に作成したお礼ハガキに「ご注文頂ければ、生蕎麦の追加注文承ります」といったお誘いを載せて送付したところ、購入者420名の中で13人の方からご注文を頂き、約5万円の売上に結びつきました。

今回「海野製麺所」で実践した通販での売上の方程式は下の図のようになります。成果は華々しいものではありませんが、会社にとっても経営者にとっても、今後の販売促進活動をしていく上で、大変貴重な成果になったことは間違いありません。

この他に現在、お中元やお歳暮需要に向けて、ハガキを使ってのお客様とのコミュニケーションを実践中です。

今後の課題は、同じ母数でも反応率が上がるような魅力的なツールを作っていくことです。「海野製麺所」の蕎麦は商品力があり、固定されたファンもたくさんいますのでこのファンをもっと増やし、業績を上げていくのが目標です。



～「年越し蕎麦」DMによる売上の方程式～

【増販増客実例集 ver4. 事例:(株)イワサキ経営 駿河増販情報センター

マーケティングアドバイザー 宮口 巧】

《無料セミナーご報告》



【無料セミナーご報告！】

先月 1/13、清田会計グループセミナーを開催しました。今回の内容は第1部「知って得する確定申告」では、よく問い合わせのある内容やうっかりミスを実例交えて解説をおこないました。第2部「こうして会社はよくなった！増販実例集」では実際の成功事例を踏まえ売上アップの秘訣を紹介しました。参加されたお客様からのご感想を一部ご紹介します。

第1部「知って得する確定申告」～

- ♪ 確定申告はタイムリーな内容でためになった
- ♪ 節税対策の話が印象に残った
- ♪ とてもわかりやすかった

第2部「増販実例集」～

- ♪ C T P Tマーケティングという考え方を知ることができて興味深かった
- ♪ 短時間でポイントをつかめた

無料セミナーのご案内です

日程：2月3日（火）17：00～18：30

場所：当事務所本店 研修室

内容：徹底解説！法人設立による節税対策
不況に打ち勝つ！増販活動

（内容につきましては変更になる可能性があります。）

講師：清田 幸弘（代表税理士）他

次回日程：3月18日（水）17：00～18：30

* 内容は未定です

★申込方法★

お電話もしくは別紙申込用紙にご記入の上、
FAX にてご連絡ください。

TEL 045-929-1527 FAX 045-929-1528

担当：拡大委員会

《納税スケジュール 2・3月》

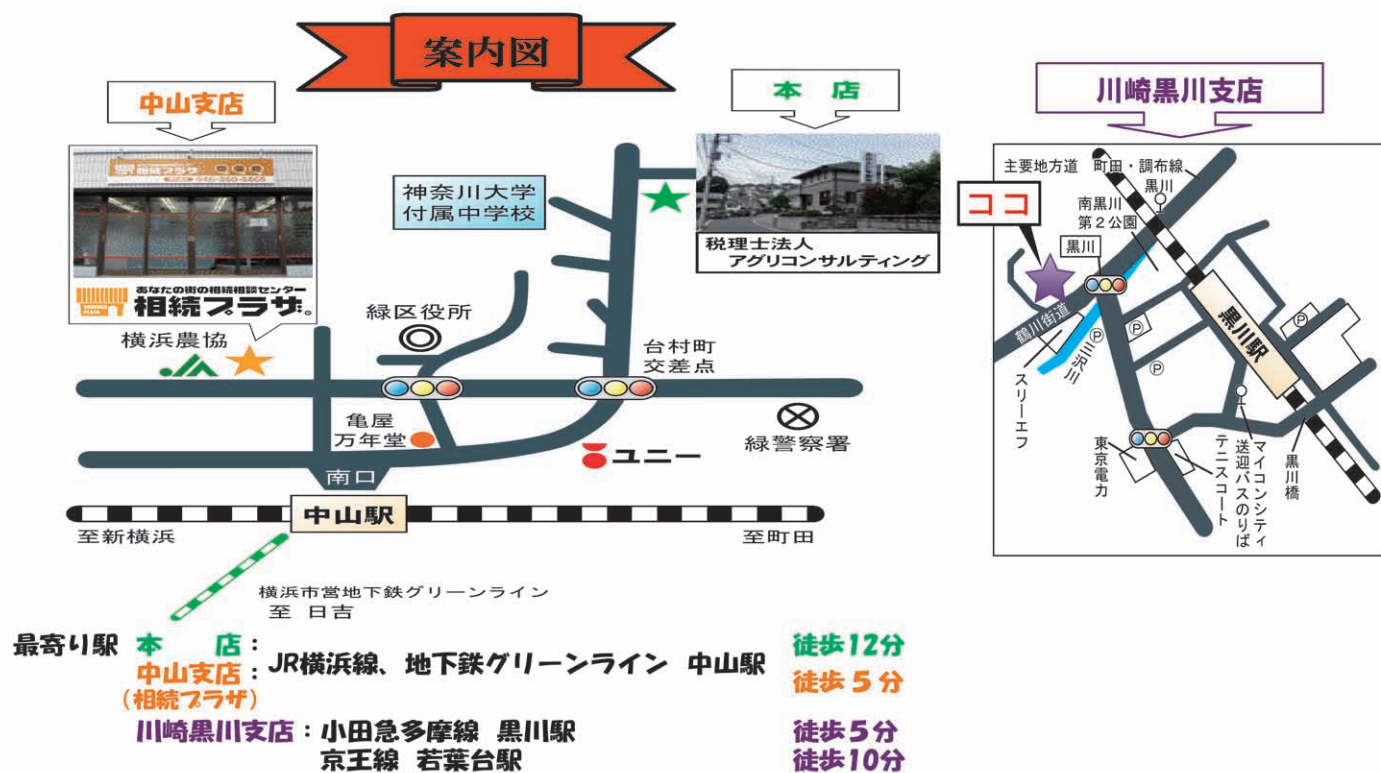
税目	期間	納期限等
個人住民税	第4期分	2月2日（月）
固定資産税	第4期分	3月2日（月）
所得税・贈与税	確定申告	3月16日（月）
消費税	確定申告	3月31日（火）

《今月のポイント》

いよいよ、確定申告がはじまりました。今年の主な改正点は、減価償却の残存簿価1円までの償却の方法になります。ご不明点はお気軽にご相談下さい。

当事務所も毎年この時期が一番慌ただしくなります。皆様も健康管理には十分留意し、体調を崩さないように気をつけてください。





《発行》
清田会計グループ 広報委員会

株式会社 清田会計事務所
税理士法人 アグリコンサルティング
株式会社 ジョブセンター横浜
はまっこ増販センター
清田幸弘行政書士事務所

本店
〒226-0014 横浜市緑区台村町 644 番地
電話 045-929-1527
FAX 045-929-1528
中山支店 (相続フラザ横浜緑店)
〒226-0011 横浜市緑区中山町 83 番地
電話 045-350-5605
FAX 045-350-5606
川崎黒川支店
〒215-0035 川崎市麻生区黒川 24 番地
電話 044-281-3003
FAX 044-281-3004
URL <http://www.zeirisi.co.jp>

メルマガ好評配信中！
お申し込みは、下記まで。

⇒ seita-yukihiko@tkcnf.or.jp

