

地主・経営者のための情報マガジン

企画発行●  
ランドマーク税理士法人  
あぐりタイムズ Vol.105  
2014

# AgriTimes

# 4

ランドマーク税理士法人は  
資産運用のプロとしてお客様満足度No.1を目指します!

行ってきました!  
の雨でしたが、展望台や水族館に  
でとても賑わっていましたよ。

よいよ  
1日より

8%

## 消費税増税 に伴う留意点

には特典が盛りだくさん!

## 青色申告

第18時限

営業職に  
大いに  
役立つ!

100円

練習を!

パツティン

もつと

脱初心者!

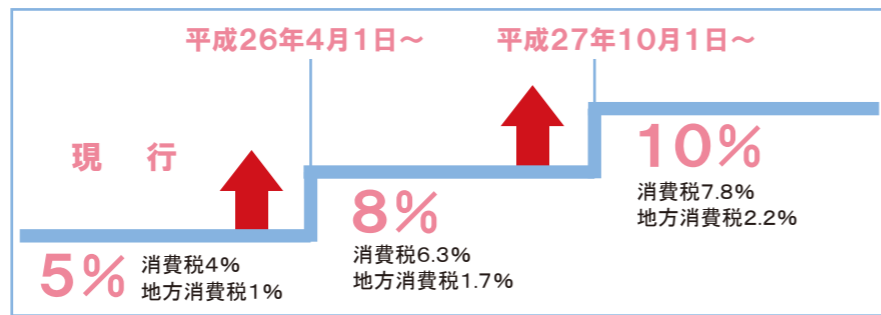


# いよいよ 4月1日より 消費税 8% 消費税増税 に伴う留意点



消費税が5%から本年4月に8%、来年10月に10%となります。金額の大きい不動産取引では、消費税の課税対象か否かに加えて、税率が何%かということは重要な確認事項です。

また、消費税の引き上げ前の駆け込み需要や引き上げ後の反動減を抑制するため、**住宅ローンを組んだ人への減税**も拡張されます。近年、重要な改正が続いているので、改めて内容を確認しておきましょう。



消費税率・地方消費税率は2段階で引き上げられます。

## 1. 課税事業者の判断

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**、及び**法人**、並びに当課税期間の前年の1月1日(法人の場合は前事業年度開始の日)から**6か月間の課税売上高が1,000万円を超える個人事業者**、及び**法人**は、当課税期間において**課税事業者**となります。

なお、課税売上高に代えて、特定期間の給与等支払額の合計額を用いて判定することもできます。

### 課税事業者判定フローチャート



(※)特定期間とは次の期間をいいます。  
個人事業者の場合: その年の前年の1月1日から6月30日までの期間  
法人の場合: 原則、その事業年度の前事業年度開始の日以後6ヶ月の期間

## 2. 資産の譲渡に係る経過措置

平成26年4月1日以後に国内において事業者が行う資産の譲渡等と、施行日以後に国内において事業者が行う課税仕入れ等に係る消費税については新税率を適用し、施行日前に行った資産の譲渡等及び課税仕入れに係る消費税については、旧税率によります。

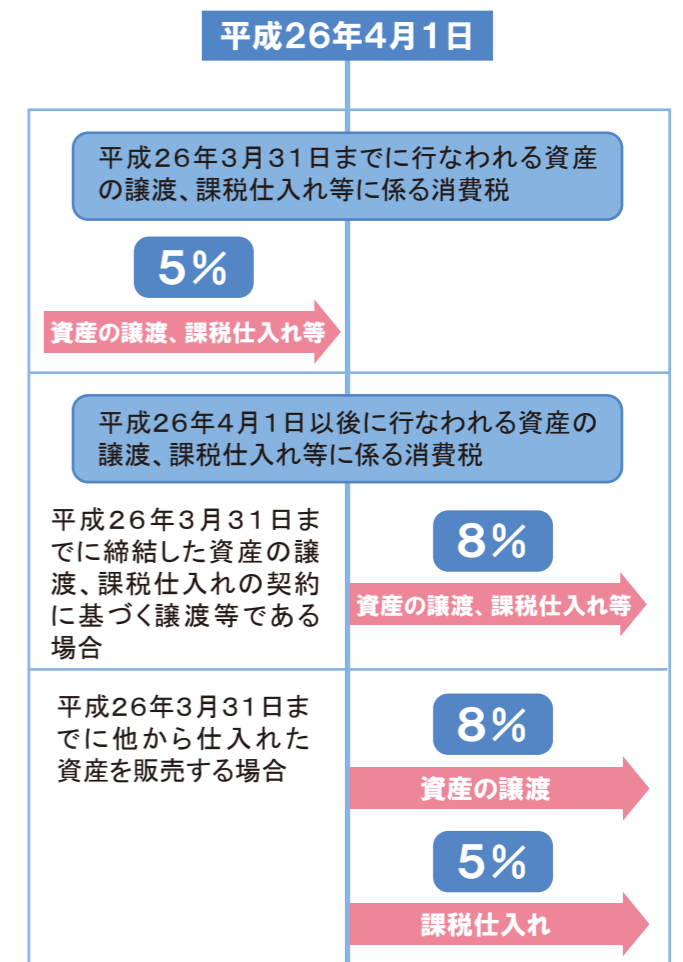
## 3. 消費税経過措置の概要

建設請負工事契約や不動産などの賃貸契約については、税率の改正日前に契約が締結されていても、完成引渡しや貸付が税率の改正日後に行われる場合は原則として新税率が適用されます。

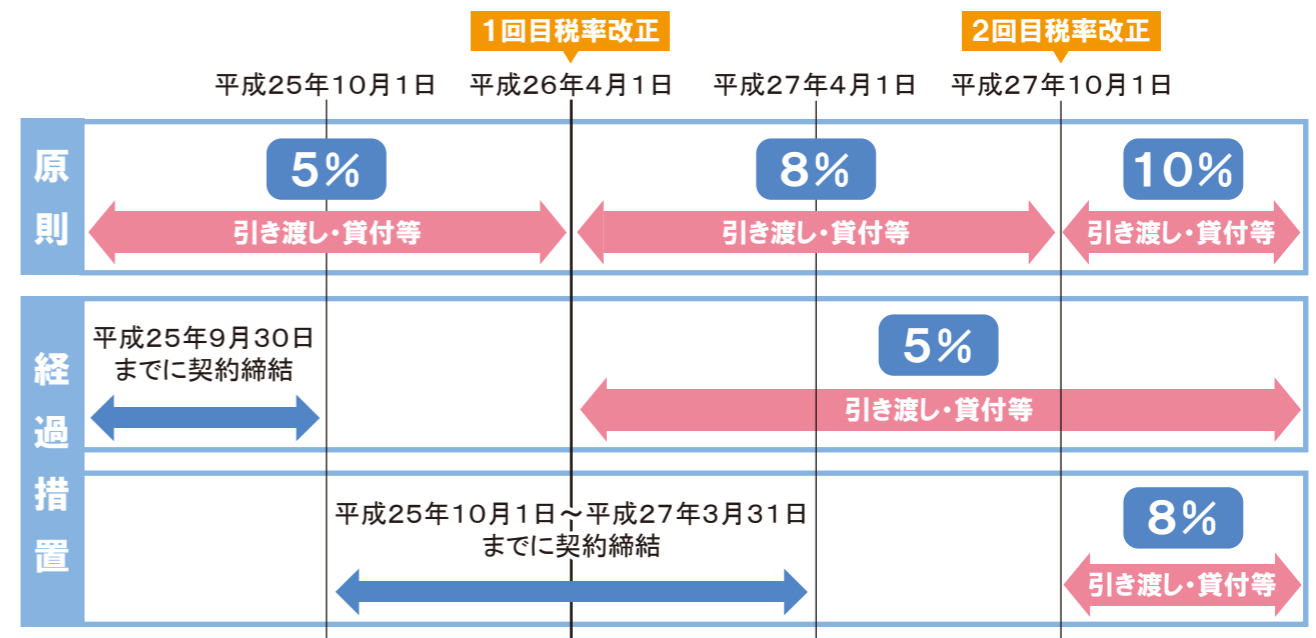
ただし、契約締結が一定の期間内に行われた場合など、一定の要件を満たしたもののについては旧税率を適用する経過措置が講じられています。

2度にわたって税率が引き上げられるため、その適用をよく理解するようにしてください。

### 【譲渡に係る経過措置】



## 旧税率を適用する経過措置



※不動産の賃貸借契約やリース契約などについては、税率の改正日をまたいで継続して資産の貸付等を行っている場合で、次の①及び②又は①及び③の要件を満たす契約が経過措置の対象になります。

※契約内容を一度ご確認ください。対象となるものがあるかもしれません。

- ①貸付期間及び契約期間中の使用料の額が定められていること。
- ②使用料の額の変更を求めることができる定めがないこと。
- ③解約の申し入れをすることができる定めがないこと、その他対価の定め方が一定の要件に該当していること。



なお、契約書などの書類を作成しているかどうかは、この経過措置の適用を受ける要件とはなっていません。とはいえ、適用要件を満たしていることを明確に示すためにも、**正式な書類で契約の締結時期や工事内容を明らかにしておくべき**でしょう。

このように、不動産のような金額の大きい取引に関しては、原則的な取り扱いだけを覚えているだけでは不十分で、**契約日**が取り扱いに影響を及ぼすことを念頭に置きましょう。

## 4. 住宅ローン控除

持家政策の促進のために設けられた制度であり、平成29年12月31日まで4年延長されました。住宅借入金等の年末残高の限度額、控除率、控除期間は下記の表を参考にするとよいでしょう。消費税増税前取得の場合は、一般住宅で**最大20万円**、平成26年4月～平成29年12月までは**最大40万円控除**できます。

居住年		借入限度額	控除率	控除期間	最大控除限度額
平成25年 平成26年 1月～3月	一般住宅	2,000万円	1%	10年	200万円
	認定長期優良住宅 認定低炭素住宅	3,000万円	1%		300万円
平成26年4月～ 平成29年12月	一般住宅	4,000万円	1%	10年	400万円
	認定長期優良住宅 認定低炭素住宅	5,000万円	1%		500万円

増税による住宅購入者の税負担を緩和するために、**住宅ローン控除が拡充される点は重要**です。ちなみに、この控除の拡充された部分は旧税率が適用されたものには使えないため、上記の経過措置との併用はできません。

お困りごとがございましたら遠慮なく♪



神奈川新聞(2014年2月9日)に掲載されました!

## 「終活を考える 相続税 増える課税対象者」

相続税の増税に備えて、今からできる**3つの対策**を解説させていただきます。

2015年1月1日以降に発生する相続から、相続税の基礎控除額が40%削減される。相続対策に詳しいランドマーク税理士法人(横浜市西区)の代表税理士・清田幸弘さん(52)は写真に具体的な数値を示してもらった。

夫が亡くなり、配偶者と子ども2人が相続人の場合、現行の基礎控除額8千万円(5千万円+1千万円×法定相続人の数が4千800万円(3千万円+600万円×同)に減額する。そのため、基礎控除前の金額で財産が6千万円ある人は現行ゼロの相続税が60万円へ、1億円ある人は100万円が315万円へと増額。地価の高い都市部を中心に、課税対象者は1.5～2倍以上になると試算されている。

では、相続税の負担を少しでも軽くするために、どのような対策ができるのだろうか。清田さんは「評価減対策」(分割対策)「納税対策」(納税)の三つを挙げる。

評価減対策では「家族への生前贈与が効果的」という。贈与税の配偶者控除では、自宅の土地・建物などを配偶者に贈与した際、100万円の基礎控除に加え、2千万円まで課税されない。

分割対策では相続が争

終活を考える 3

族にならないように遺言書の作成が大切。特に子どもがなく配偶者と兄弟姉妹が相続人となる場合は必須です。

納税対策では、生命保険・生命共済への加入。生命保険には500万円×法定相続人の数という非課税枠があり、納税資金としても活用できる。

一方、自分が役員を務める同族法人への貸付金を相続発生前にきちんと清算しておくことが肝心と指摘している。貸付金はすべて相続財産とみなされて、相続税の課税対象となる可能性がある。申告の段階になって気づくことも多く、概算で検討していた納税計画を大きく狂わせる要因にもなりかねない。

清田さんは「実は税理士が言、相続に詳しいいわけではありません。申告書類などをしっかりと確認し、相続に詳しい税理士を選んでほしい」とアドバイスしている。

◇ 「大終活フェア」は横浜市磯子区の磯子大ホールで3月29日に開催(全席いっきいきライブ協会・神奈川新聞社。問い合わせは同協会045(620)6200。

(次回18日(火曜))

個別相談会を同時開催!

平成26年度

## 税制改正大綱のポイント

平成25年12月12日に、平成26年度税制改正大綱が発表されました。今年の知識は来年には使えない! ...というのが、税制の怖いところ。

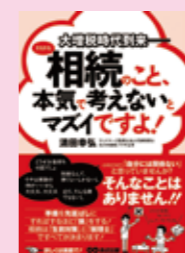
改正によって何が、どう変わるのか? 最新の税制改正情報とそのポイントを、分かりやすくお届けします。

日時 2014年3月24日(月)  
講義 15:00 ~ 16:00  
個別相談 16:00 ~ 17:00  
場所 三菱ビル1階(ミドル1)

日時 2014年3月27日(木)  
講義 15:00 ~ 16:00  
個別相談 16:00 ~ 17:00  
場所 横浜ランドマークタワー25階(2520)

定員 30名さま限定  
参加費 1,000円 関与先、2回目以降の方、ご紹介の方は無料!

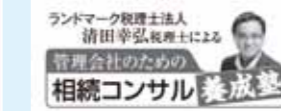
相続税はどう変わる?



参加者特典 『相続のこと、本気で考えないとマズイですよ!』 あさ出版 定価1,500円 プレゼント!

この他、各紙で連載中!

賃貸住宅新聞 「管理会社のための相続コンサル養成塾」



日本農業新聞 「確定申告のポイント」 (全6回)



個別相談会を同時開催!

## 相続が発生してからの流れ

～ 名義変更・相続税申告～

一家に訪れた一大事。何を、いつまでにしなければならぬのか、困惑している方は多いはず。事態を整理するために、まずは全体の流れをつかむことが大切です。すでに相続が発生している方はもちろん、今後の相続に備えたいという方も、奮ってご参加ください。

日時 2014年3月18日(火)  
講義 15:00 ~ 16:00  
個別相談 16:00 ~ 17:30

場所 東京丸の内 三菱ビル9階丸の内相続プラザ内

定員 15名さま限定  
参加費 無料



参加者特典 『私のための、家族のためのエンディングサポートノート』 あさ出版 定価1,470円 プレゼント!



本誌をご覧のお客様に特別価格で販売中!

所定の講座を受講された方には、『認定相続マイスター』として、5つの特典が付与されます。

●詳しくはお電話にて 一般社団法人 相続マイスター協会 03-6269-9945

# 青には特典が盛りだくさん！ 青色申告による節税

こんにちは！  
監査1課の川村です。  
宜しくお願いします♪



**Q.**私は不動産賃貸業を営んでいて、年間の所得は500万円程度になります。この場合、**青色申告をすると有利**だと聞きましたが、どのような利点があるのでしょうか。

また、以前から管理等を手伝ってもらっている妻に**専従者給与**を支払おうと思っているのですが、その手続きについて教えてください。

**A.**青色申告は現金出納帳等の記帳義務がある代わりに、税負担が軽減される幾つの特典が設けられています。この手続きには「**所得税の青色申告承認申請書**」、「**青色事業専従者給与に関する届出書**」など一定の書類を所轄の税務署長に提出することが必要とされています。

## 解説

**所得が300万円を超える場合**には、白色申告者でも日々の取引を記帳しなければなりません。そのため、この事例の場合には青色申告に切替えた方が、**青色事業専従者に支払った給与を必要経費とすることができる**など、様々なメリットが期待できます。

### 1. 青色申告とは？

青色申告制度とは、一般の記帳より信頼性の高い記帳をし、その帳簿に基づいた正確な申告をする人については、所得の計算等について有利な扱いが受けられる制度です。所得には10種類ありますが、青色申告をすることができる人は、**不動産所得、事業所得、山林所得のある人**に限られます。これらの事業が同一人において行われている場合には、すべての事業について青色申告をしなければなりません。

趣味の範囲で不定期な原稿料等をもたらしていたとしても、これは雑所得となるため青色申告の対象とはなりません。

### 2. 青色申告の利点

#### ①特別控除を受けることができます

青色申告をしている人が受けられる「**青色申告特別控除**」とは、正規の簿記の原則(一般的には複式簿記)に従って記帳し、**貸借対照表、損益計算書を添付した場合には所得から最高65万円、それ以外の青色申告者については、最高10万円の控除**が受けられるというものです。

#### ②青色事業専従者の給与が必要経費として認められます

「**青色事業専従者給与**」とは、事業主と生計を一にする15歳以上の親族で、専らその事業に従事する者に給与を支払った場合に、その全額を**必要経費**として事業の収入から差し引くことができるというものです。

(ただし、その労務の対価として相当と認められる金額に限ります。)

#### ③純損失が出た場合には3年間繰越して控除できます

「**純損失の繰越控除**」は、赤字になった場合、その損失額を翌年以降3年間にわたり各年分の事業所得から差し引いて申告できる制度です。また、前年も青色申告をしている場合は、**赤字額を前年に繰り戻し、前年に払った税金の還付を受ける**こともできます。

せっかくですから  
キッチリと節税  
してくださいね♪



#### ④減価償却費計算の特例があります

特定の**減価償却資産**に対し、**特別償却**や**割増償却**を行うことができます。

#### ⑤更正の制限

帳簿の調査に基づかない推計課税によって更正を受けることはありません。また、更正を受ける場合には、更正通知書にその理由が付記されます。

## 3. 青色申告と青色事業専従者に関する手続き

### ●青色申告の承認申請

青色申告に切り替える場合には、以下の書類を提出する必要があります。

□ 所得税の青色申告承認申請書

(その年の3月15日までに提出することで、その年から前述した特典を受けることができます。)

### ●専従者給与の届出

□ 青色事業専従者給与に関する届出書

□ 給与支払事務所等の開設届出書

□ 源泉所得税の納期の特例の承認に関する申請書(※)

(※)源泉所得税を年2回(7月、1月)にまとめて納付する場合に必要となります。

2.②の「**青色事業専従者給与**」を適用する場合に**必要**です。

ご質問等あれば、  
遠慮なく！  
私が誠意を持って  
お返事させて  
いただきます♪



近年ではパソコンや会計ソフトが普及してきているため、簡単に帳簿を作成できる環境は整っています。これを利用すれば、**青色申告に切り替えることはそれほど難しいことではありません。**

信頼性のある記帳をもとにした青色申告は、資金の流れを明確にするだけでなく、有効な節税手法にもなるため、**多少の手間がかかる分、メリットは大きい**ものです。手続きについて不明な点があれば、専門家にお尋ねください。

営業職  
必見!

営業職に大いに役立つ!

# 100切り! ゴルフ予備校

第18時限



ゴルフスクールでは教えてくれない100切りマニュアル

## ■パッティング練習をしよう!

そろそろ春の息吹と共にスギ花粉の季節も到来ですね。今回もスコアアップに欠かせないパッティングについてです。

ゴルフ初心者さんがスコアアップ（100切りを含めて）出来ない理由として、「パッティング練習」の少なさが1番にあげられます。

パッティング練習は家でこつこつ行うことも出来ます。しかし、スコアアップの為の最善策は「ショットの練習」だと思っている初心者さんは多いものです。

パッティングは、飛距離を必要としない分、ショットと違い、筋力やフォームの差よりも練習量がものを言います。もちろん、再現性の高いフォームでの練習の方が効率はよいでしょう。

フォームに関しては平成24年12月のあぐりタイムズ VOL.89にてお話ししましたので、今回は省略させていただきます。

見逃した方、もう一度復習したい方は

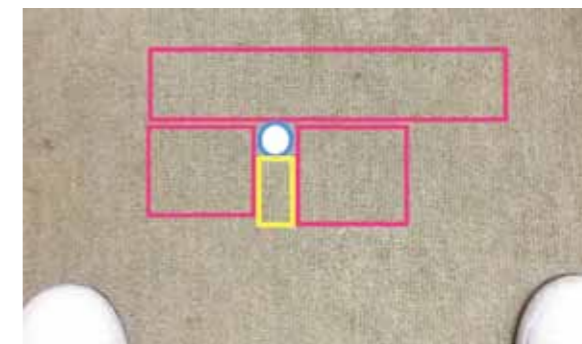
⇒ [http://zeirisi.co.jp/book/times\\_pdf/1212.pdf](http://zeirisi.co.jp/book/times_pdf/1212.pdf)

もしくは『あぐりタイムズ』で検索して、『あぐりタイムズバックナンバーランドマーク税理士法人』から『平成24年12月 VOL.89 今年も始まる！年末調整』をダウンロードしてご覧ください。もちろん無料です。

フォームをきっちりと再現しているつもりでも、なかなか上達しない方も多くかと思えます。そんな方は、ボールの位置のチェックをしてみましょう。基本的には、ボールの位置はセットアップ後、左目真下が理想です。

- ①500円玉やボールマークなどをボールの代わりの目印としてセットアップしてみましょう。
- ②セットアップ後、ボールを左目下に持ちましょう。
- ③ボールを落としてみましょう。

ボールは目印の位置に落ちましたか？



もしくは黄色い四角内の場所に毎回同じく落ちますか？

※赤い四角に落ちる場合は、青丸および黄色い四角に比べ再現性が劣ります。

パッティングが得意でない方は、毎回違う場所にボールが落ちてしまいます。すなわち、セットアップもしくは、ボールの位置が毎回バラバラのため、再現性の高いパッティングを行うことが出来ない訳です。

また、パッティングが比較的得意な方などは、このテストを行っておき、毎回一定にボールが落ちる場所を知っておくことにより、些細なスランプの解消にもなります。

何はともあれ、パッティングの練習は量がものを言います。しかし、このようなチップスを知っていることにより、上達速度が速くなることも事実です。あなたなら出来ます。パッティング練習量を増やしましょう。



町田モダンゴルフ リアルレッスン

講師：大崎 聡(おおさき あきら)

100切りゴルフ予備校のサイトではお役立ちレッスンをご紹介します。  
⇒ [ameblo.jp/hoshitakato/](http://ameblo.jp/hoshitakato/)



Google

100切りゴルフ予備校

合理的な練習方法こそが、**ゴルフのお悩み、私が解決します!** ダントツのスコアのコツです。

ズバリ、パッティング練習の少なさ! 初心者がスコアアップできない理由は...