



地主・経営者のための情報マガジン

AgriTimes

企画発行●
ランドマーク税理士法人
あぐりタイムズ Vol.118
2015

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

5

固定資産税の仕組みと 節税方法 ~ 住宅用地軽減特例 ~

油断禁物! 3回クリアでも乗り越えられない!?

「スコアの壁」 攻略法を マスターする!

イチからわかる

不動産を売却した ときにかかる税金

~ 「譲渡所得」の基礎知識 ~

第31時限

営業職に
大いに
役立つ!

100切り!

ゴルフ予備校

ゴルフスクールでは教えてくれない100切りマニュアル



固定資産税の仕組みと節税方法

住宅用地軽減特例を使った

宮倉が担当します！



固定資産税って節税できるんですか？



住宅用地に対する特例を使用して節税できる方法があります。まずは固定資産税の仕組みからご説明しましょう。

(1) 固定資産税の納税義務者

固定資産税とは、固定資産の価値に着眼して課せられる税金です。原則として「固定資産課税台帳」に登録された所有者に課税されることになっています。土地は「土地の登記事項証明書」または「土地補充課税台帳」、家屋は「建物の登記事項証明書」または「家屋補充課税台帳」、償却資産については「償却資産課税台帳」に登録されている人を所有者とします。そして、登記簿上、その年の1月1日の所有者とされる人に固定資産税が課税されます。(家屋の場合、1月1日に建築中で、課税できる状態になっているとはいえないものについては課税されません。)

固定資産税は、所有者に毎年課税され、市町村から送付される納税通知書に従って、原則として4月、7月、12月、翌年2月の4回に分けて納付します(実際には、条例によって市町村ごとに独自に定められています)。なお、償却資産については申告書を提出する必要があります。

(2) 課税標準と税率

税額は次の算式により計算されますが、都市計画法による都市計画区域のうち、原則として市街化区域内に所在する土地や家屋に対しては、別に都市計画税が課税され、固定資産税と併せて納付することになっています。

$$\begin{aligned} \text{課税標準(固定資産課税台帳の登録価格)} \times 1.4\% (\text{標準税率}) &= \text{固定資産税} \\ \text{同上} \times 0.3\% (\text{制限税率}) &= \text{都市計画税} \end{aligned}$$

課税標準の基礎となる価格(固定資産税評価額)は3年ごとに評価替えされます。なお、宅地の評価額については、地価公示価格の70%が目安となっています。

なお、同一人において、その市区町村の区域内に持っている固定資産が以下の額に満たない場合、免税されます。

土地:30万円 家屋:20万円 償却資産:150万円

- 土地…土地は地目と地積に基づいて課税されます。地目は現況により判断され、田・畑・宅地・塩田・鉱泉地・池沼・山林・牧場・原野などに分類され、これらの分類に入らない土地を雑種地といいます。
- 家屋…住宅・店舗・工場・倉庫・その他の建物のことをいいます。例えば、地下駐車場、野球場の観客席、高架線下を利用して建設された倉庫・店舗等、農業用の温室なども課税対象とされます。
- 償却資産…土地および家屋以外の事業に使用することのできる資産のことで、減価償却費の計上を必要とする資産のうち、無形固定資産(水道加入金など)でない資産をいいます。具体的には、構築物、機械、装置、工具、器具、備品などです。



(3) 住宅用地軽減特例

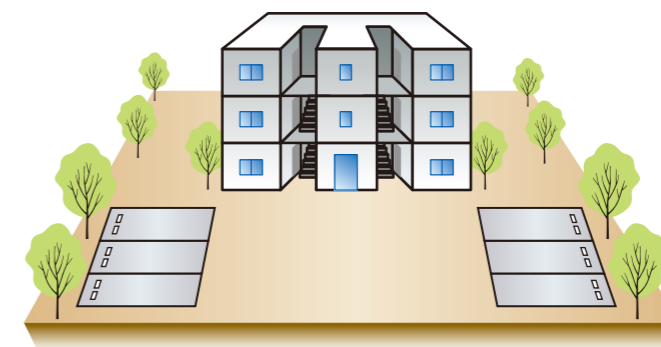
住宅用地に対する固定資産税の軽減措置です。一戸あたり200㎡まで小規模住宅用地として、税額の軽減を受けることができます。計算式は次のとおりです。

$$\text{住宅用地の面積のうち一戸あたり200㎡までの部分} \\ \text{固定資産税評価額} \times 1/6 \times 1.4\% (\text{税率}) = \text{税額}$$

$$\text{住宅用地の面積のうち一戸あたり200㎡を超える部分} \\ \text{固定資産税評価額} \times 1/3 \times 1.4\% (\text{税率}) = \text{税額}$$

アパートの敷地と、そのアパートの入居者専用の駐車場とが隣接している場合には2筆の土地を合筆し1つにすることによって、駐車場にも住宅用地軽減特例を適用し、駐車場の固定資産税を現在の1/6にすることができます。

例えば、10世帯入居しているアパートと、その入居者用の駐車場、それぞれ250㎡合わせて500㎡を所有していて、それぞれの固定資産税評価額が6,000万円の場合で考えてみましょう。



I. 対策前

アパートと駐車場が分筆されたままなので、それぞれを別に計算します。

*アパートの敷地(250㎡<200㎡×10戸のため軽減対象)

$$6,000\text{万円} \times 1/6 \times 1.4\% = 14\text{万円}$$

*駐車場の敷地(軽減なし)

$$6,000\text{万円} \times 1 \times 1.4\% = 84\text{万円}$$

したがって、現在の状態での固定資産税の合計額は98万円です。

II. 対策後

合筆することによって、一緒に住宅用地として評価することができます。

面積要件を満たす(500㎡<200㎡×10戸)ため税額が軽減されます。

$$1\text{億}2,000\text{万円} \times 1/6 \times 1.4\% = 28\text{万円}$$

したがって、対策後の固定資産税の額は28万円となり、対策前との差額は70万円になります。
(この駐車場がアパートの入居者専用のものであることが条件となります。)

※アパートに隣接する別筆の土地が、入居者専用駐車場でアパート敷地と段差等なく一団の土地と考えられる場合は、合筆しなくても上記特例が適用できる場合があります。

このように、役所がほぼ一方的に税額を決めてしまう賦課課税方式の固定資産税にも節税する余地が隠れています。詳しくは、土地評価に精通した専門家にご相談下さい。

(4) 特定空家等

平成26年12月30日に決定された政府与党(自民党・公明党)の「平成27年度税制改正大綱」によれば、空家等対策の推進に関する特別措置法に基づく必要な措置の勧告の対象となった特定空家等に係る土地について、住宅用地に係る固定資産税及び都市計画税の課税標準の特例措置の対象から除外する措置を講じることになりました。

つまり、空き家対策特別措置法に規定されている「特定空家等」に指定された場合はその土地に関する税制優遇が無くなるということです。

特定空家等とは、「そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態」「著しく衛生上有害となるおそれのある状態」「適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態」「その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態」にある空き家をいいます。



分からない点は、いつでもお気軽にご相談ください!



メディア掲載情報

~多数メディアに掲載されました~



【日経MOOK】
相続・贈与に詳しい相続税理士100選
2015年2月12日発行



【賃貸住宅新聞】家主と地主
2015年2月1日発行



~新著書のお知らせ~

まだ間に合う!モメない、払いすぎない

“相続”の備え

代表社員税理士 清田幸弘が「効果的」で「後悔しない」相続対策の方法をお伝えしています。

ごま書房新社



<http://zeirisi.co.jp>

4月 無料個別相談会・セミナーのご案内

丸の内相続プラザ町田
不動産管理法人の
活用による節税

4月9日(木)

[講義] 15:00~16:00
[個別相談] 16:00~17:00

TEL 042-720-4300 (佐々木)

丸の内相続プラザ東京
不動産管理法人の
活用による節税

4月9日(木)

[講義] 15:00~16:00
[個別相談] 16:00~17:00

TEL 03-6269-9996 (大保)

丸の内相続プラザみなとみらい
不動産賃貸の
節税対策

4月24日(金)

[講義] 15:00~15:40
[個別相談] 15:40~16:00

TEL 045-263-9730 (平池)

いずれのセミナーも20名様限定です!ご予約はお早目にどうぞ

こちらからもお申込み受付中!⇒ <http://zeirisi.co.jp/seminar/index.html>

不動産を売却したときに かかる税金

～「譲渡所得」の基礎知識～

辺見が担当します！



所得税法で定められている所得の種類は合計で10種類あります。

サラリーマンにとっては「給与所得」、自営業者であれば「事業所得」、

そして賃貸物件を所有している方は「不動産所得」が馴染みのある所得ではないでしょうか。

今回は、このような経常的な所得とは違って、比較的イレギュラーな所得であり、

とりわけ仕組みが複雑な「譲渡所得」について少し詳しく説明していきます。

(1) 譲渡所得とは

「譲渡所得」とは、資産を移転させたことによって発生した所得をいいます。

土地、借地権、建物、株式、書画、骨董など、資産の譲渡を行ったことで発生した所得は、ほとんどが「譲渡所得」に分類されると考えていいのですが、場合によっては他の所得に分類されることもあります。

例えば、不動産業者が棚卸資産として取り扱っている不動産の譲渡をする場合は「事業所得」になります。また、事業的規模ではなくても、営利を目的とした譲渡である場合は、「雑所得」に分類されることになります。

譲渡所得の基本的な計算式は以下のようになります。

$$\text{収入金額} - (\text{取得費} + \text{譲渡費用}) - \text{特別控除} = \text{譲渡損益}$$

(2) 譲渡費用となるもの

「取得費」に含まれるもの

- 購入代金
- 購入時の仲介手数料、印紙代
- 登録免許税
- 不動産取得税
- 登記費用
- 資金借入の際の公正証書作成費用
- ローンの保証料、借入利子(いずれも使用開始前の期間に対応するもの)
- 抵当権設定登記費用
- 整地費用

※「概算取得費控除」…土地や建物の取得費がわからない場合には、「譲渡対価の5%相当額」を取得費として計算してもよいことになっています。

取得費に加算できる相続税

相続や遺贈により取得した財産を相続税の申告期限の翌日から3年を経過する日までに売却したときは、支払った相続税額のうち一定の金額を取得費に含めることができます。その金額は、以下の算式にあるように譲渡した財産に対応する部分のみとなります。

$$\text{取得費に} \\ \text{加算できる} \\ \text{相続税額} = \text{相続税額} \times \frac{\begin{array}{l} \text{土地等} \Rightarrow \text{譲渡した土地等の価額} \\ \text{土地等以外} \Rightarrow \text{譲渡した財産の価額} \end{array}}{\text{相続税の課税価格} + \text{債務控除額}}$$

平成27年1月1日以後に開始する相続又は遺贈により取得した資産を譲渡する場合については、取得費に加算できる金額が、その者が相続した「全ての」土地等に対応する相続税相当額から、他の財産と同様、その譲渡した土地等に対応する相続税額相当額だけが対象となりましたのでご注意ください。

「譲渡費用」に含まれるもの

- 仲介手数料、印紙代
- 測量費
- 借家人を立ち退かせるための立退料
- 広告料
- (いずれも売却を目的として発生したものに限りです。)

なお、譲渡資産の修繕費、固定資産税などといった、その資産の維持や管理に要した費用は譲渡費用には含まれません。

「長期譲渡所得」と「短期譲渡所得」は、譲渡した年の1月1日における所有期間が5年を超えるか否かで判定します。

どちらに分類されるかで、各種取扱い(特に税率)が異なるのでご注意ください。

この「5年を超えるか否か」の判定は、あくまでも「譲渡した年の1月1日」時点で決まるため、例えば、平成22年4月に購入した土地・建物を平成27年5月に売却した場合であっても、売却した年の1月1日時点では所有期間が5年以下になるので「短期譲渡」とみなされます。

●「短期譲渡所得」

…その土地や建物を取得した日の翌日から譲渡した年の1月1日までの所有期間が5年以下の場合。

$$\begin{aligned} \text{収入金額} - (\text{取得費} + \text{譲渡費用}) &= \text{短期譲渡所得金額} \\ \text{短期譲渡所得金額} \times 39.63\% (\text{所得税} 30.63\% + \text{住民税} 9\%) &= \text{所得税} \cdot \text{住民税額} \end{aligned}$$

●「長期譲渡所得」

…その土地や建物を取得した日の翌日から譲渡した年の1月1日までの所有期間が5年を超える場合。

$$\begin{aligned} \text{収入金額} - (\text{取得費} + \text{譲渡費用}) &= \text{長期譲渡所得金額} \\ \text{長期譲渡所得金額} \times 20.315\% (\text{所得税} 15.315\% + \text{住民税} 5\%) &= \text{所得税} \cdot \text{住民税額} \end{aligned}$$

(注)上記税率は復興特別所得税として所得税の2.1%相当が上乘せされています。

今回は概要をお伝えしましたが、不動産の譲渡を税務上正確に取り扱うには高い専門性が求められます。各種の手続きは確定申告の期限間際まで引き延ばさず、早いうちに資産税に精通した税理士にご相談することをお勧めします。



営業職
必見!

「スコアの壁」攻略法をマスターする!

油断禁物! 3回クリアでも乗り越えられない!?

営業職に大いに役立つ!

100切り!

第31時限

ゴルフ予備校

ゴルフスクールでは教えてくれない100切りマニュアル



これから、寒い日々が少なくなり、芝が新芽をだしてゴルフシーズン開幕となりますね。

ゴルフにとって芝の状態は、スコアを左右する大きな要因となります。
枯れ芝の場合、地面が剥きだして、クラブヘッドの滑りが悪くなり、ちょっとしたミスも許容してくれません。
冬の間に、秘かに重ねた練習の成果が現れやすいのも、これからです。

ゴルフには、110切り100切り90切りの壁と、さまざまな壁がありますよね。この壁を乗り越えたと思っても、また逆戻り、そんな方も多いと思います。

3回連続で壁をクリアすれば、乗り越ったといえるはずなのですが、、、

その様な方は、往々にして、テンション上げ上げの状態、フルショットの練習に精を出してしまいます。ここに大きな落とし穴が存在します。

3回連続でクリアした後は、アプローチ及びパッティング練習を倍に増やすことが大事です。

フルショットの時間及び球数は、減らしても構いません。

この様に練習のシフトを変化させると、ラウンド中にショットの調子が悪くても、スコアが思ったほど悪くならないことに気づくはずですよ。

しかし、殆どの方が、ベストスコア更新後のテンションで、フルショットに向かってしまいます。

『もっと遠くに、もっと真っ直ぐに。。。。』



この気持ちを抑えて、アプローチ・パッティング練習に精を出しましょう。

アプローチはグリーンエッジからの距離と言える、30ヤード以下を重点的に増やします。



そして

アプローチ練習の際、1球1球違うターゲットに向かってショットしましょう。
コースでのアプローチは全て1発勝負です。

練習場での2回目3回目のアプローチの成功は、コースでは役に立ちません。
また極論を言うなら、アプローチ用のクラブ1本を持って練習場に行くのが良いでしょう。

家でのパッティングは、1メートルの距離を重点的に練習しましょう。
アプローチ・パッティングの練習量が増えると、総練習量が自然と多くなります。
これが、スコアアップの為のスパイラルになります。

壁超えのスコアが安定した頃には、練習量が以前に比べ増えているはずですよ。
そこではじめて、意識的にフルショットの量を増やしていきます。

練習のシフトチェンジができるかどうか、上級者とアベレージゴルファーの大きなわかれ道になります。

スコアアップ **あなたなら絶対出来ます。**

調子がよいときほど、アプローチ&パッティング練習です!



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)

サイトではお役立ちレッスンをご紹介します。
⇒ ameblo.jp/hoshitakato/



100切りゴルフ予備校

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