

地主・経営者のための  
情報マガジン

5  
May

# Agri Times

あぐりタイムズ / 2016 vol.130

## 固定資産税の 仕組みと節税方法



おほほけこほけ  
大歩危 小歩危 ..

営業職に  
大いに役立つ!

### 100切り! ゴルフ予備校

第43時限

身体の動きとクラブを  
シンクロさせるための  
イメージレッスン

## 不動産を売却したときにかかる税金

セミナー開催致します!

**4月** 「平成28年度の  
税制改正について」 **5月** 「消費税増税目前  
不動産の活用による相続税対策」

テレ東系列  
「ゴルフの真髄」枠  
**TVCM**  
全国放送中

ララ・ララ・マーク



# 固定資産税の 仕組みと節税方法



今回は杉山に  
お任せください!

## 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。

課税標準 (固定資産課税台帳の登録価格)	×	1.4% (標準税率)	=	固定資産税
課税標準 (固定資産課税台帳の登録価格)	×	0.3% (制限税率)	=	都市計画税

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。



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。



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

住宅用地に対しての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。

### ①住宅用地の面積のうち一戸あたり200㎡までの部分

$$\text{固定資産税評価額} \times \frac{1}{6} \times \underset{\text{(税率)}}{1.4\%} = \text{税額}$$

### ②住宅用地の面積のうち一戸あたり200㎡を超える部分

$$\text{固定資産税評価額} \times \frac{1}{3} \times \underset{\text{(税率)}}{1.4\%} = \text{税額}$$

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)**

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

**\*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。

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

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。

お気軽に  
ご相談ください!



## 4 特定空家等

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。



# ランドマーク便り

## メディア掲載情報



【千葉テレビに出演!】



「ホリプレゼンツ 求人任三郎がいく!」ランドマーク税理士法人が出演します。ホリさんのモノマネで始終笑いが絶えない撮影となりました。

詳細HPのニュースを参考にしてください。  
<http://myplnet/contents/html/ninjaburo/>



【全国農業新聞】  
2月19日発行号7面に掲載されました。「相続の税務Q&A」を、ランドマーク税理士法人が監修しております。



【日本経済新聞】  
2月13日発行号23面M&Iに掲載されました。～おひとりさま、万一の備えは?～に弊社代表税理士 清田のコメントが掲載されております。

## 4月・5月 ✨ セミナー・税務無料相談会のご案内

セミナー〈平成28年度の税制改正について〉

4/12 丸の内会場  
14:00~16:00  
TEL:03-6269-9996

4/13 町田会場  
14:00~16:00  
TEL:042-720-4300

4/16 川崎駅前会場  
13:00~15:00  
TEL:044-589-4110

4/19 池袋会場  
14:00~16:00  
TEL:03-5904-8730

セミナー〈消費税増税目前 不動産の活用による相続税対策〉

5/12 丸の内会場  
14:00~16:00  
TEL:03-6269-9996

5/14 川崎駅前会場  
13:00~15:00  
TEL:044-589-4110

5/17 池袋会場  
14:00~16:00  
TEL:03-5904-8730

5/18 町田会場  
14:00~16:00  
TEL:042-720-4300

税務無料相談会

4/20 みなとみらい会場  
14:00~16:00  
TEL:045-263-9730

5/19 みなとみらい会場  
14:00~16:00  
TEL:045-263-9730

こちらから  
お申込み  
受付中!

<http://www.zeirisi.co.jp/seminar/index.html>

蔵本が解説いたします！

# 不動産を売却したときにかかる税金



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、これら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

### ① 「取得費」に含まれるもの

次に掲げるものを「取得費」とすることができます。

- 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
- 抵当権設定登記費用
- 登記費用
- 資金借入の際の公正証書作成費用
- 整地費用
- 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)

※「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年以内に売却したときは、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。

### ○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年以内に売却したときは、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。

取得費に  
加算できる  
相続税額

= 相続税額 ×

$$\frac{\text{土地等} \Rightarrow \text{土地等の価額} + \text{土地等以外} \Rightarrow \text{譲渡した財産の価額}}{\text{相続税の課税価格} + \text{債務控除額}}$$

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相当額だけが対象となりましたのでご注意ください。

### ② 「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23年4月に購入した土地・建物を平成28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。

$$\text{収入金額} - (\text{取得費} + \text{譲渡費用}) = \text{短期譲渡所得金額}$$

$$\text{短期譲渡所得金額} \times \frac{39.63\%}{(\text{所得税}30.63\% + \text{住民税}9\%)} = \text{所得税・住民税額}$$

### 「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。

$$\text{収入金額} - (\text{取得費} + \text{譲渡費用}) = \text{長期譲渡所得金額}$$

$$\text{長期譲渡所得金額} \times \frac{20.315\%}{(\text{所得税}15.315\% + \text{住民税}5\%)} = \text{所得税・住民税額}$$

※上記税率は復興特別所得税として所得税の2.1%相当が上乗せされています。

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。



蔵本がお伝えしました！

営業職  
必見!

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

## 第43時限

### 身体の動きとクラブを シンクロさせるためのイメージレッスン

こんにちは大崎です。

ゴルフスイングは自身で思い描いているようには自分の身体はなかなか反応しないものです。そのためいろいろな方法でイメージと筋肉をシンクロさせるための練習方法を取り入れます。インパクト時に身体を起き上がらせないことや肩を最大限、開かないためのイメージレッスンです。

Step.01



普通にセットアップ  
します。

Step.02



セットアップでできて  
いる角度に沿って  
テークバックします。  
(実際にはかなり難しいです。)

Step.03



スイングトップで  
止めます。

Step.04

左手を離します



まずは左手を離しま  
しょう。

Step.05

ヘッドの場所を  
顔をしっかりと向けて  
確認します



顔だけを回して  
ヘッドを確認します。

Step.06

フェイス面がしっかりと  
ボールをみている  
状態をキープが  
大切です



スイングバックと  
同じ角度軌道で  
クラブを  
ふるまっています

テークバックで  
通した角度にヘッド  
をボールを見ながら  
おろしていきます。  
このときできるだけ  
クラブだけを動かす  
意識です。  
(肩を回さない意識。)

Step.07



インパクト付近で肩は  
メ一杯  
右を向いている状態を  
意識してください

インパクト付近でも  
肩は右を向いている  
状態をイメージして  
ください。

Step.08



ここまでが1回です。  
10回1セット。

同じことを  
右手を離して  
行います。

このイメージレッスンを身体に覚えさせることによって、  
肩の開きや、クラブヘッドの向き、クラブの軌道などを、  
身体の筋肉の動きと自然にシンクロさせるようにします。  
毎回左右の手1セットずつでも行うと安定しやすくなります。

スコアアップあなたなら絶対出来ます  
クラブの動きはイメージが大切です



## 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)

ご相談お申込みは > 090-3105-7246

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 受講

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!