

地主・経営者のための
情報マガジン

1
January

Agri Times

あぐりタイムズ / 2017 vol.138

今日からできる確定申告に向けた準備
確定申告に関する疑問すべて解決!



横浜事務所

営業職に
大いに役立つ!
100切り!
ゴルフ予備校

第51時限

素振りのタイミング

修繕にかかわる出費の正しい取扱い

第1回 ランドマーク税理士法人
ゴルフ大会 大好評開催!!

テレビ東京
「ゴルフの真髓」中
TVCM
全国放送中



今日からできる確定申告に向けた準備

確定申告に関する 疑問すべて解決!



今回は安達が
お伝えします!

1 確定申告とは?

所得税の確定申告は、毎年1月1日から12月31日(年の途中で死亡した場合には、死亡した日まで)に得たすべての所得を計算し、申告・納税しなければなりません。確定申告で納税額を確定させますが、あらかじめ源泉徴収という形で税金を徴収されている場合や、予定納税という形で税金を前払いしている場合もあるので、その際の過不足額を精算する手続きでもあります。

自ら税額を計算しなくてはならない煩雑さがありますが、確定申告をすることで、有利な計算方法を選択して税金を安くしたり、払いすぎた税金をとり戻せたり、というメリットがあります。

2 確定申告が必要な人は?

その年中に事業(農業など)を営んでいた人、地代・家賃などの不動産収入のある人、雑所得(年金など)のある人、土地や建物、株式を売却した人などで、所得の合計額が所得控除の合計額よりも多い場合は、申告が必要となります。また、所得が給与収入のみの人は、ほとんどが年末調整で所得税が精算されますが、次のような人は、確定申告が必要となります。

- I 給与の年収が2,000万円を超える人
- II 1ヶ所から給与をもらい、給与所得と退職所得以外の所得金額が20万円を超える人
- III 2ヶ所以上から給与をもらい、年末調整されなかった給与の収入金額と、給与所得と退職所得以外の所得金額との合計額が20万円を超える人
- IV 同族会社の役員やその家族などで、その会社からの給与の他、貸付金の利子、店舗工場などの賃貸料などの支払いを受けた人
- V その他一定の人

上記以外のサラリーマンについては、企業が毎月給料から所得税を天引きして、年末調整により所得税の精算を行いますので、通常、確定申告する必要はありません。

3 必要な書類は?

① 収入金額の計算

- 農業収入の内訳書(出荷奨励金、市場の仕切書、庭先販売の売上も含まれます。)
- 不動産収入のある方は家賃収入の内訳書(不動産業者・管理会社からの家賃明細書)
※不動産収入の計上では、未収の家賃も計上するように気を付けてください。また、家賃の金額、敷金・礼金、更新料等の区別を明確にしてください。
※消費税課税事業者の場合には家賃と駐車場とを区別して集計してください。

② 必要経費の計算

- 固定資産課税台帳(名寄せ)
- 固定資産税(償却資産)の領収書
- 事業税の領収書
- アパート、マンション、作業所等の建物更生共済や火災共済(保険)の領収書
- 修繕費、種苗代、肥料代等の領収書、修繕内容のわかる明細書
※修繕費が必要経費に該当するか、減価償却の対象となるのかを検討する必要があります。
- 借入金の返済計画表(利息の部分を必要経費に計上します。)
- 水道光熱費の領収書(水道光熱費の計上では、家事用と事業用とを区別して、事業用の部分のみ必要経費に計上します。)

③ その他の書類

- 給与や年金の源泉徴収票
- 自宅の建物更生共済、地震保険、その他の損害保険の控除証明書
※損害保険料控除については平成18年12月31日までに締結した長期損害保険契約等に係る保険料を除き、平成19年分から廃止されています。)
- 生命共済(保険)(一般・介護医療・個人年金)の控除証明書
- 社会保険料の控除証明書
- 医療費の領収書
※医療費については、平成28年1月1日から12月31日までに実際に支払った金額が医療費控除の対象となります。
- 小規模企業共済等掛金払込証明書
- ふるさと納税領収書
※確定申告不要な給与所得者等の場合、寄附先が5団体までであれば確定申告不要です。ただし、確定申告に代わる申請書を寄附先自治体へそれぞれ郵送する必要があります。
- 住宅借入金等の年末残高証明書等
- 本年度からマイナンバーの記載項目がありますので事前に準備が必要です。



4 収入について注意すべき点

① 不動産所得

■敷金の取扱

退去後の部屋の修繕費等を敷金から充当した場合、その充当した部分(つまり敷金のうち返金しなかった部分)の金額を雑収入として計上する必要があります。

■その他、入退去時の処理、駐車料、線下補償の計上漏れ等

② 農業所得

■庭先販売分の計上漏れ

野菜等の庭先販売で得たお金や家事消費分も、農業収入に計上する必要があります。

■補助金の計上漏れ

国・県・市町村などから支給される各種補助金等についても農業所得の収入に計上します。(ただし、一定の補助金を除きます。)



5 費用について注意すべき点

■修繕費の取扱

特に指摘されるポイントは、修繕費を一回で経費に計上するか、資産計上して耐用年数に応じて経費(減価償却)に計上するかという点です。詳しくは、P.5を参照ください。

■共済、保険の処理

建物更生共済等の長期火災保険料には、積立部分と必要経費部分とがあります。全額を必要経費として計上しないように気をつけてください。

■固定資産税の処理

支払った固定資産税について租税公課として計上できるのは、事業用部分に係るもののみです。事業用以外の部分も費用計上してしまっているケースが多いので、固定資産課税台帳(名寄せ)等で十分に確認することが大切です。

6 年金のみの方の確定申告の要件

公的年金等に係る雑所得がある居住者が、その年中で以下の2つの要件をいずれも満たした場合、確定申告書を提出する必要はありません。

- ① 公的年金等の収入金額が400万円以下
- ② 公的年金等に係る雑所得以外の所得金額が20万円以下

以上の点に留意して早めに資料を集め、確定申告に備えましょう。何かお困りの点があれば、ランドマーク税理士法人までご相談下さい。

ランドマーク便り メディア掲載情報



【日本経済新聞】
9月20日(火)日本経済新聞5面でランドマーク税理士法人 代表税理士の清田幸弘が執筆した書籍「お金持ちはどうやって資産を残しているのか?」が掲載されています。

本書はAmazonランキングで、「資格-検定」「投資-金融-会社経営」1位
総合ランキング3位
「人気度ランキング」1位
を取得し、好評発売中です。



https://www.amazon.co.jp/dp/B01LZ5FM04/ref=dp-internal-redirect?_encoding=UTF8&btcr=1



【日本経済新聞】

9月21日(水)日本経済新聞21面M&Iでランドマーク税理士法人の取材記事が掲載されています。

【日本経済新聞】

9月23日(金)日本経済新聞4面「債権できる相続・贈与に詳しい相続税理士50選」相続専門の税理士として、ランドマーク税理士法人が掲載されています。

【全国農業新聞】

9月23日発行号 全国農業新聞の8面コラム「相続の税務Q&A」を、ランドマーク税理士法人が監修しています。



会計事務所向けの専門雑誌「月刊実務経営ニュース」の2016年10月号で、ランドマーク税理士法人の事業戦略と新教育講座について取材を受けております。



12月 ＊ セミナー・税務無料相談会のご案内

セミナー

12月◇プロにお任せ!
確定申告セミナー

12/14
町田会場
14:00~16:00
TEL:042-720-4300

税務無料相談会

12/5
川崎駅前会場
10:00~12:00
TEL:044-589-4110

12/8
丸の内会場
14:00~16:00
TEL:03-6269-9996

12/7
湘南台会場
14:00~16:00
TEL:0466-86-7025

12/14
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>

12/20
池袋会場
10:00~12:00
TEL:03-5904-8730

修繕にかかわる 出費の正しい取扱い

今回は西内が
お伝えします！

不動産賃貸業を営んでいる方は、多くの事業用財産を抱え、日常的にその修繕・追加購入を行います。これらに係る出費は、必要経費として全額計上するものもあれば、資産として計上して減価償却の対象とするものもあります。今回は、混乱が多いこの両者の切り分け方についてご説明していきます。



1. 資産として計上するもの

減価償却とは、時とともに価値が下がっていくものについて、それぞれの資産の価値の目減り分を見積もって費用として計上することです。具体的には、建物・構築物・機械装置・車輛運搬具・工具器具備品などが減価償却資産となります。ただし、まだ事業に使用していないものについては減価償却を開始することはできませんので、ご注意ください。逆に、減価償却できない資産とは、時とともに価値が減少しないもの、例えば土地や借地権・書画骨董などです。

2. 一度に費用計上できる場合

減価償却できる資産は、原則として使用を始めたとき、一度に費用計上できません。

ただし、取得価額が10万円未満のもの、あるいは使用可能期間が1年未満のものについてはそのような処理をすることができます。もっとも、この場合の10万円未満かどうかという判定には注意が必要です。

例えば、アパートが8室あり、各部屋にそれぞれ9万円のカーテンを取付けたとします。

カーテンは、8室あわせてカーテンとしての機能を果たすわけではなく、部屋ごとにその機能を果たすものです。そのため、8室のカーテンの価格を合計した72万円を資産として計上するのではなく、部屋ごとにカーテンの取得価額を計算して判定することになります。つまり、この場合、各部屋のカーテンは10万円未満であるため全額が経費です。

10万円以上であっても、20万円未満のものについては、「一括償却資産」として処理することができます。この資産は耐用年数に基づいて償却計算するのではなく、同一事業年度内に業務の用に供した資産をまとめて、3年で均等償却することもできるというのが特徴です。

ちなみに、青色申告者である中小企業者(従業員1,000人以下)の少額減価償却資産(取得価額が30万円未満)の特例に該当する場合は、年300万円を限度として、取得価額的全額を必要経費とすることができます(平成18年4月1日から平成30年3月31日までに業務の用に供したものに限る)。

資産計上するものと費用計上するものの取得価額の境界

- | | |
|------------------------------|-----------------------------------|
| i) 取得価額20万円以上 | 普通の減価償却(資産計上) |
| ii) 取得価額10万円以上20万円未満 | ① 普通の減価償却(資産計上)
② 3年均等償却(資産計上) |
| iii) 取得価額10万円未満または使用可能期間1年未満 | 費用として計上 |



3. 価値を高める修繕は資本的支出

アパートを建ててから何年も経つと、修繕のための支出がかさむようになりますが、この支出は、原状を回復するための支出であれば、修繕費として全額必要経費に計上します。

一方で、その支出が資産としての価値を高めたり、その耐久性を増すものであったりすれば、その金額は「資本的支出」とされます。この場合は、いったん固定資産に計上し、減価償却費として長期間にわたり少しずつ必要経費としていくこととなります。金額の大きさが問題ではありません。

フローチャート

修理・改良に要した費用が……



※1イの金額=支出金額×30%と前期末取得価額×10%のいずれか少ない金額

※2ロの金額=支出金額-イの金額

修繕のための支出がある際は、それがどのような取扱いになり、どれだけを必要経費として計上できるのかという判断は、上記のフローチャートの利用が有効です。経費にできるものは漏らさず計上して、今年の確定申告を乗り切りましょう。

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51 時限

素振りのタイミング

こんにちは大崎です。

練習場での練習でとても大切なことの一つに素振りがあります。

自身の身に付けたい動きや、リズムの調整など、素振りは練習において、とても大切な時間となります。もちろん素振りは大切だと思っている方も大勢いらっしゃると思いますが、実践しにくい練習の一つでしょう。

素振りで筋肉の動かし方を身体に刷り込み、実際のショットは無心でスイングをします。ただしターゲットはしっかりと狙います。

そして、スイング中の体の動きをしっかりと感じながら、スイング改善に励みます。

練習においてスイングの安定を図るためには、このように行うことが大切です。

とはいえ、実際に素振りの量を練習中に増やすのは心理的に難しいです。素振りの量を増やす事は大切なのですが、練習のモチベーションを保つのが非常に難しくなってしまうので、闇雲に素振りの量を増やすようにはアドバイスをしません。



そこで、練習において必要な素振りだけはしっかりと何度も注意をさせていただきます。極めて効果的な素振りの

方法の**5パターン**を紹介します。

- 1 **練習の際、あまりに気持ちの良いショットが出た場合。**
このタイミングは意識のリセット効果の為にいきます。グッドショットの後は、更に良いショットが打ちたくなります。その様な過度な期待感による意識が筋肉を硬直させ、グッドショットどころかとんでもないスイングを引き起こします。過度な期待感で筋肉が適正に動きにくくなる状況を、回避すべく素振りを行います。
- 2 **逆にゴロやブーメランのような曲がる球が出た場合**
筋肉が違った動きを覚えてしまっています。筋肉を平常時の感覚に戻すための素振りを行います。いわば筋肉のリセット効果です。
- 3 **練習クラブの変更をした場合**
クラブを変更したことにより、前傾角度やスタンス幅など、修正が必要になると思います。そして、修正後のバランスをしっかりと素振りとチェックしてから、ボールを打つ必要があります。
- 4 **力感や距離を変化させた練習の場合**
力感やトップの修正をした場合、素振り無しでぶっつけ本番で打つという事はあり得ないと言えるでしょう。
- 5 **ドリルレッスン後からのフルショット練習**
ドリルレッスンは、身体の一部の矯正レッスンです。その一部分の動きを身体に覚えさせたら、必ず素振りをして、フルショットに臨みましょう。そうしなければ、身体がドリルで覚えた筋肉の使い方と、通常のショットの動きが融合されません。

スコアアップ

あなたなら絶対出来ます

練習では当たり前のことが普通にできるようになることが非常に大切です



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 授業