

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 / 2018 vol.150

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!**



営業職に
大いに役立つ!

100切り!
ゴルフ予備校

**修繕に係わる出費の
正しい取扱い**

CM
絶賛
放送中!

ラ・ラ・ラ
ランドマーク♪



テレビCM

めざましテレビ
めざましどようび
THE NEWS α
「時事放談」枠

ラジオCM

FMヨコハマ

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!

今回は倉がお伝えします!



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方は、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。しかし、次のような人は、確定申告が必要となります。

- 1 給与の年収が2,000万円を超える人
- 2 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
- 3 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
- 4 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
- 5 その他一定の人



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

- 固定資産税・都市計画税納税通知書(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
- 医療費の領収書又は、セルフメディケーション税制を選択したい方は、健診等の受診を証明する書類と対象医薬品の明細書(対象市販薬のレシート等)。
※上記については、平成29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。詳細はあぐりタイムズ6月号掲載。
- 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(ワンストップ特例)。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(平成30年1月10日必着)。詳細はあぐりタイムズ12月号掲載。
- 住宅借入金等の年末残高証明書等
- 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

敷金の取扱い

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、建更の割戻金の計上漏れ等

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

修繕費の取扱い

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(減価償却費)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、固定資産税・都市計画税納税通知書(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

新聞
書籍

【日本経済新聞】

2017年9月21日(木)朝刊
28面「信頼できる相続・贈与に詳しい相続税理士50選」にて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。



【ダイヤモンド社】

2017年9月28日発行のダイヤモンド社「相続・贈与・事業承継」でランドマーク税理士法人が紹介されています。



社員旅行に行ってきました!

10月6・7日の二日間、研修を含めた社員旅行で蓼科に行きました。リフレッシュすることができ、社員同士の交流がより深まりました。これからも、お客様のお悩みを解決すべく、社員一丸となって精進してまいります。

修繕に係わる出費の正しい取扱い

今回は
国税OBの金子が
お伝えします！



不動産賃貸業を営んでいて、アパートの修理代や追加の備品等の支払いが出てくるようになりました。これらの支払いは、一度に経費として計上できないのでしょうか。

不動産賃貸業やその他の事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。これらに係わる出費は、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。



解説

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

減価償却する資産は、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一度に費用計上することができます。ただし、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、取得価額の全額を必要経費とすることができます(平成30年3月31日までに業務の用に供したものに限り)。

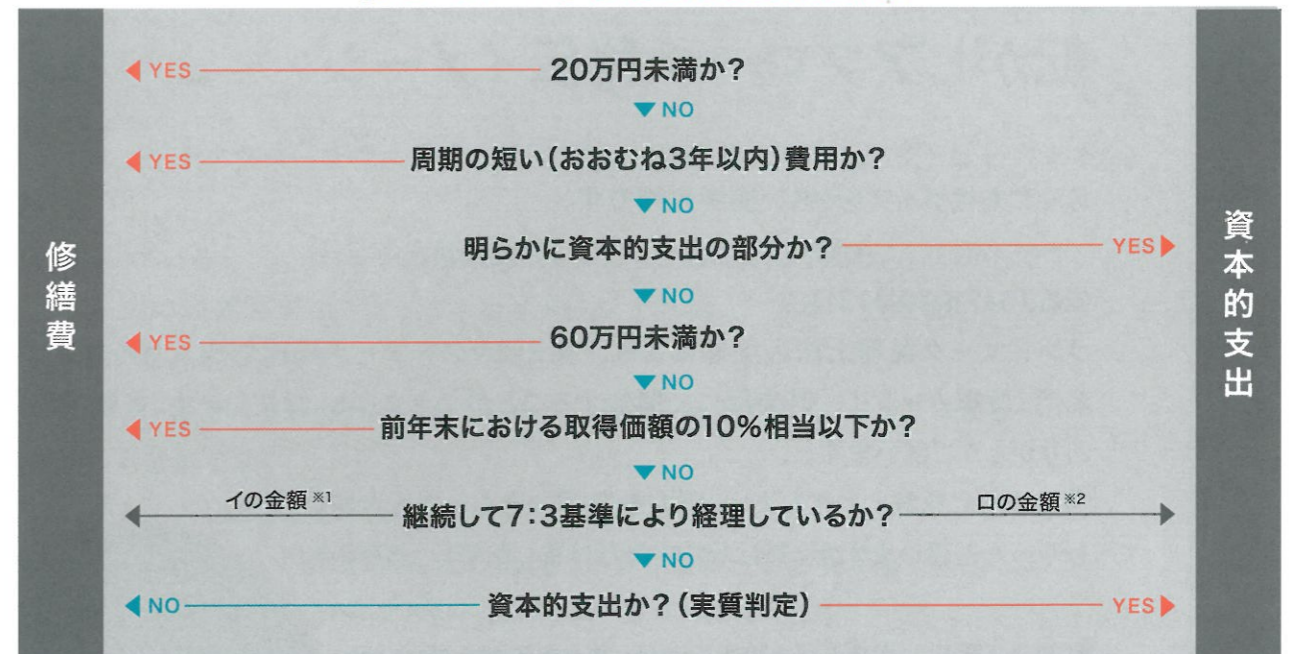
<資産計上するものと費用計上するものの取得価額の境界>

- 1 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
- 2 取得価額10万円以上20万円未満(①又②で選択可)
①普通の減価償却(資産計上) ②3年均等償却(資産計上)
- 3 取得価額20万円以上普通の減価償却(資産計上)

3 価値を高める修繕は資本的支出

アパート等の修繕のための支出は、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、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

4 火災共済(保険)金等の受取があった場合の修繕費

個人事業者が、火災・風水災等・地震の事故共済(保険)金を受け取った場合には、資産の損害に基づいて支払われる共済(保険)金として、非課税となりますが、修繕費として支出した損害の額の取扱いは以下のようになりますのでご注意ください。

- ・ 損害の額 > 損害共済(保険)金の額の場合・・・その超える部分の金額は、資産損失として不動産所得、事業所得等の必要経費となります。
- ・ 損害の額 < 損害共済(保険)金の額の場合・・・火災共済(保険)金等は全額非課税となりますが、修繕のための支出は不動産所得、事業所得等の必要経費とすることはできません。
- ・ 建物の機能を罹災前よりグレードアップしたような場合には、その部分についての支出は、修繕費とは認められず、「資本的支出」とされることもあります。

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。

わたくしも、スタート前に数名の方にレッスンさせていただきました。

1ポイントレッスンとはいえ、本プレーで役に立ったという声もいただき、うれしく思っております。

来年度も本年度以上に盛大な第3回ランドマーク税理士法人ゴルフ大会を行いたいと、清田代表社員が申しておりましたので、我こそはという方は営業スタッフにお問い合わせください。

今回の1ポイントレッスンの際、雨ということもあり、転がしアプローチのイメージをレッスンさせていただきました。ラウンドの際、役立ってバーディーを取れたと喜んでいただきました。

転がしアプローチの最大のイメージは9番アイアン前後のクラブを使用して、しっかりとハンドファーストを保ち、ボールの赤道付近を狙ってトップ目にボールをコンタクトするということです。

サンドウエッジやアプローチウエッジのようにフェースの芯でのインパクトは必要ありません。

ロフトが立っている分、アプローチの飛距離はトップ玉でもほとんど変わらないからです。そしてボールの赤道付近のインパクトをイメージすれば、アプローチで怖いザックリちよろを防ぐことができます。

最初からロフトが立っている分ヘッドスピードを上げる必要もなく、トップによるグリーンオーバーも皆無です。

そもそもがトップ玉によるインパクトですから。。。

実際は天候にかかわらず使用でき、芝の抵抗をあまり意識する必要がないので、日ごろの練習に加えることでアプローチの自信とバリエーションになります。

是非とも知識として蓄え、今後の練習の際に取り入れてみてください。

貴方ならできます

赤道トップのころがしアプローチショットでスコアアップ



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 検索

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63時限

転がしアプローチ秘伝イメージ

こんにちはゴルフレッスン講師大崎です。

去る2017年10月13日

ランドマーク税理士法人主催による、「第2回ランドマーク税理士法人ゴルフ大会」を名門・戸塚カントリー倶楽部にて開催することができました。お忙しい中、多数のご参加ありがとうございます。

当日は雨に見舞われてしまい、実力を発揮できない方も大勢いらっしゃったと思いますが、楽しんでいただけましたでしょうか!?

総勢22組84名でのゴルフコンペは、多々あるゴルフコンペの中でも大掛かりなもので、不手際などもあったかもしれませんがお許してください。

参加者様79名、プレー参加スタッフ及び進行スタッフ合計30名による大所帯でのゴルフコンペ表彰式は、戸塚カントリー倶楽部レストランを埋め尽くす壮大なものとなりました。



営業職必見!

合理的な練習方法こそが、ダントツのスコアのコツです。