

地主・経営者のための
情報マガジン

2
February

Agri Times

あぐりタイムズ / 2020 vol.175

**マイホームを
取得・増改築された方、必見!**
ローンのある方、ない方、**税額控除のチェックを**



営業職に役立つ!

ゴルフの
心髄

～青色申告特別控除の改正～
**青色申告へ変更して
節税と経営の安定を**

ラ・ラ・ラ
ランドマ〜ク!



テレビCM

サンデーモーニング
とれたてキス
ふらり途中下車の旅
めざましテレビ

ラジオCM

FMヨコハマ
ニッポン放送
FM NACK5

マイホームを 取得・増改築された方、必見！ ローンのある方、ない方、税額控除のチェックを

今回は齊藤が
お伝えします！



1 住宅ローン控除(住宅借入金等特別控除)

『住宅ローン控除』とは、住宅購入を促進するための政策税制の一つで、住宅ローン等を利用して住宅の新築・購入または増改築をした場合で、一定の要件にあてはまるときは、そのローンの「年末残高」を基として計算した金額を「その住宅を居住の用に供した年以後」の各年分の所得税額から控除できます。控除期間の原則は10年間です。

1 原則

平成26年4月1日以降に居住開始した一般住宅が適用要件を満たす場合は、控除対象限度額(年末借入残高)4,000万円以下の部分について10年間にわたり、年末ローン残高×控除率(1%)の額を所得税より控除できます。所得税から引ききれない場合は、翌年度分の住民税からも控除できます(上限年間136,500円。下記②の場合の延長期間も同様の適用あり)。

*平成26年3月末までに居住開始した一般住宅の場合は、限度額等が異なります。

所得税の控除

(但し、②の場合の11～13年目の控除額は②による。)

居住年	対象	借入限度額	控除率	各年の控除限度額	最大控除額
平成26年4月～ 令和3年12月	一般の住宅	4,000万円	1.0%	40万円	400万円
	認定住宅	5,000万円	1.0%	50万円	500万円
	東日本大震災の被災地	5,000万円	1.2%	60万円	600万円

所得税から引ききれない住民税の控除

居住時期	控除限度額
平成26年4月～令和3年12月	所得税の課税総所得金額等×7%(最高136,500円)

2 消費税率10%適用の住宅の場合の3年間控除延長(平成31年改正)

消費税率10%の適用を受ける住宅の取得等については、令和元年10月1日から令和2年12月31日までの間に居住の用に供した場合、住宅ローン控除の適用期間が10年間から13年間に延長されました。

適用年の11年目から13年目までの各年の控除限度額は、以下の①②のいずれか少ない金額となります。

- ① 住宅借入金等の年末残高(限度4,000万円[※])×1%
- ② 建物購入価格(対価の額に含まれる消費税額を除く。限度4,000万円[※])×2%÷3年

※ 認定長期優良住宅や認定低炭素住宅の場合又は東日本大震災の被災者等に係る場合は、①②ともに5,000万円となります。

3 適用要件

住宅ローン控除を受けられるための要件は、以下のとおりです。

適用要件

●対象者

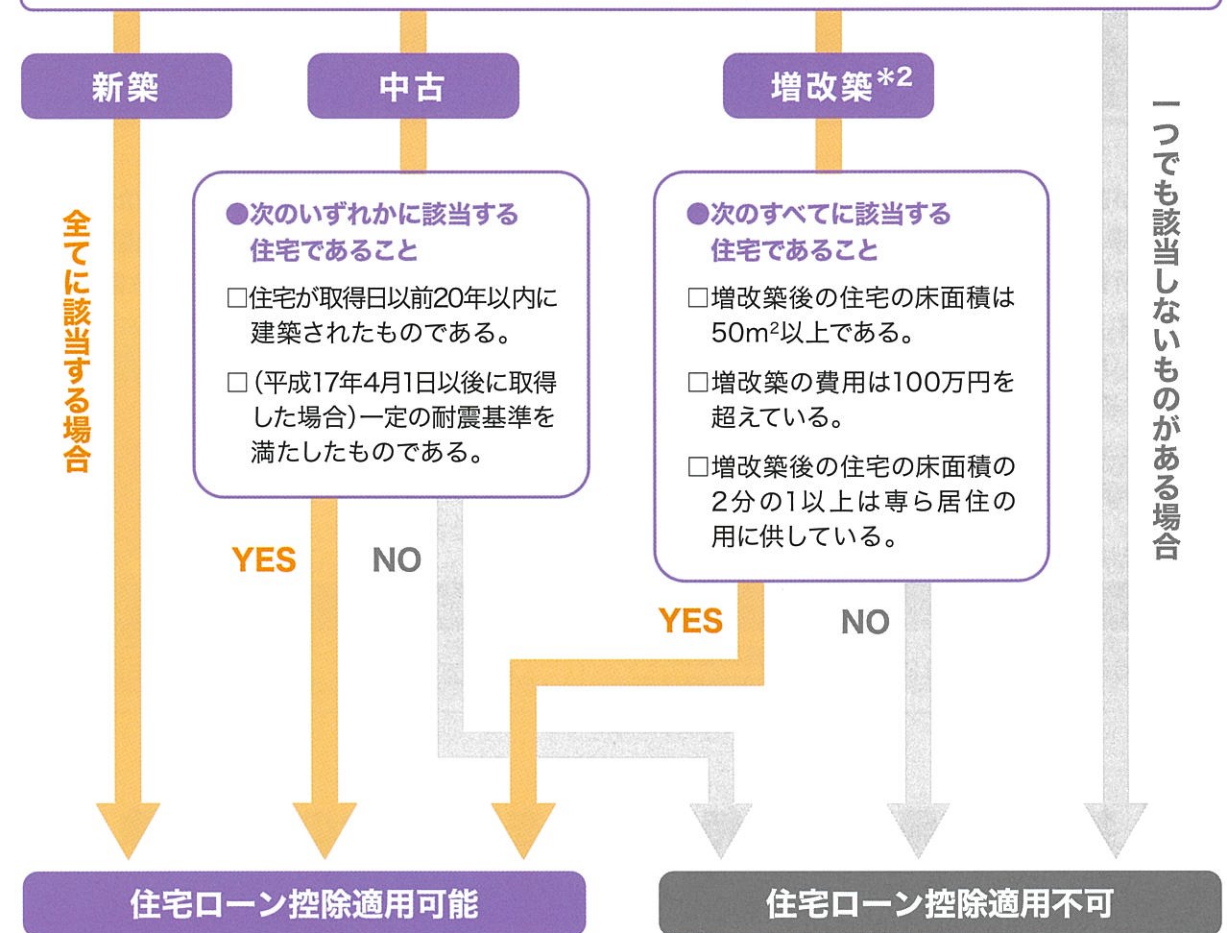
- 住宅ローンで住宅及び敷地を取得し、取得の日から6ヶ月以内に居住している。
- 特別控除を受ける年分の合計所得金額が3,000万円以下である。
- 各年12月31日まで引き続き居住している。^{*1}
- 居住年を含めて前後各2年の5年間に一定の居住用財産に関する課税の特例の適用を受けていない。

●対象ローン

- 返済期間が10年以上のローンである。
- 社内ローンによる取得の場合には、利率が年0.2%(平成28年12月31日以前に居住の用に供する場合は年1%)以上である。

●対象住宅

- 住宅の床面積は50m²以上である。
- 住宅の床面積の2分の1以上は専ら自己の居住の用に供している。
- 一定の親族等から取得したものではない。



*1 住宅を居住の用に供した日からその年の12月31日までの間に、転勤命令等のやむを得ない事由により転居し、その後再びその住宅に入居した場合にも、一定の要件の下で住宅ローン控除の適用が認められます。

*2 自己所有の家屋を居住の用に供する前に増改築等を行い、その後6ヶ月以内に居住の用に供した場合にも、住宅ローン控除の適用が認められます。

4 住宅ローン等の借り換えをしたとき

1 借り入れた住宅ローン等を金利の低い住宅ローン等に借り換えた場合

このような場合、次の要件をすべて満たす場合は、借り換え後の借入金について引き続き住宅借入金等特別控除を受けることができます。

- (1) 新しい住宅ローン等が当初の住宅ローン等の返済のためのものであることが明らかこと。
- (2) 新しい住宅ローン等が10年以上の償還期間であることなど住宅借入金等特別控除の対象となる要件に当てはまること。

なお、住宅借入金等特別控除を受けることができる年数は、借り換えによって延長されることはありません。

2 借り換えを行った場合の住宅借入金等の年末残高

借り換えによる新たな住宅ローン等が住宅借入金等特別控除の対象となる場合には、次の金額が控除の対象となる住宅ローン等の年末残高となります。

- (1) $A \geq B$ の場合 対象額 = C
 - (2) $A < B$ の場合 対象額 = $C \times A / B$
- A = 借り換え直前における当初の住宅ローン等の残高
 B = 借り換えによる新たな住宅ローン等の借入時の金額
 C = 借り換えによる新たな住宅ローン等の年末残高

2 長期優良住宅等の新築をした場合の所得税額の特別控除 (ローン無しも適用対象)

居住者が認定長期優良住宅、低炭素住宅に該当するマイホームを新築等し、一定の要件を満たすとき、「認定基準に適合するために必要となる標準的なかかりまし費用※」(限度額650万円)の10%相当額を、その年分の所得税額から控除できるという制度です。その年分の所得税額から控除しきれない金額がある場合には、翌年分の所得税額から控除できるとされます。ただし、この制度を受ける年分の合計所得金額が3,000万円を超える方は適用できません。また、ローンがある方は①住宅ローン控除の「認定住宅」の場合との選択適用になります。

※平成26年4月以降に居住した場合の「かかりまし費用」は、住居の構造に関わらず、面積1㎡あたり43,800円となります。

長期優良住宅等の新築をした場合の所得税の特別控除

居住年	対象	控除対象限度額	控除率	最大控除額
平成26年4月～令和3年12月	認定長期優良住宅 認定低炭素住宅	650万円	10%	65万円

3 特定増改築等(又は特定改修)をした場合の特別控除

増改築のうち、特定増改築等(①省エネ改修工事 ②バリアフリー改修工事 ③多世帯同居改修工事)をした場合は、ローンを利用する場合(①との選択。ただし、①は工事費用100万円超が要件です。)、利用しない場合、それぞれ、工事費用が50万円を超えるものであることその他の要件を満たした場合は、所得税の税額控除を受けることができますので、建築士等に増改築等工事証明書を申請し、ご用意の上ご相談下さい。

ランドマーク便り メディア掲載情報

新聞



【日本経済新聞】
2019年11月23日20面「配偶者居住権の新設」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。

書籍



【家主と地主】
全国賃貸住宅新聞社発行「家主と地主」2019年12月号「税理士・弁護士が相続問題を解説」人生100年時代の「賃貸経営」に掲載されました。

清田のひとりごと



代表社員 清田幸弘

こんにちは。ランドマーク税理士法人の清田です。紅葉が美しい季節になってまいりました。のんびり紅葉狩りにでも行きたい今日この頃です。さて、紅葉といえば、ある文具の誕生のきっかけになったのをご存知でしょうか。消えるボールペンシリーズで有名な「フリクション」のインクのアイデアは、温度で色が変化する紅葉から発想されたそうです。1975年に温度変化で色が変化するメタモインキの開発に成功し、温度で色が変わるグラス等に使われるようになりました。以降研究は続け

られましたが、変化する温度の幅の開発が難しく、2007年に温度変化の幅を80度前後(-20℃～65℃)まで拡大することに成功し、大ヒット商品のフリクションボールペンが誕生します。しっかりした顔料のラインと、消せる特色から手帳等に愛用されている方も多いのではないのでしょうか。温度で色が消えることから、漫画家さん等、青色で下書きを書いて、ドライヤーで一気に消す、という使い方もあるようです。消してしまっても、冷凍庫にいれておけば書いたものが戻るのも豆知識です。



丸の内相続大学校 第16期が開催されました!

9/3(木)より丸の内相続大学校第16期が始まり、第1講義は弊社代表税理士の清田が講演を行いました。

～青色申告特別控除の改正～ 青色申告へ変更して 節税と経営の安定を

今回は国税OBの
小倉がお伝えします！



私は不動産賃貸業を営んでいますが、青色申告をすると有利だと聞きました。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。

青色申告には、現金出納帳等の一定水準の記帳と保存の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

事業所得、不動産所得又は山林所得を生ずる業務を行う方は、白色申告者でも日々の取引の記帳と帳簿書類の保存が必要です。申告方法を青色申告に切り替えることにより、青色申告特別控除等の特典を受けることができ、更に事業的規模がある場合は、「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、信頼性の高い記帳をし、その帳簿に基づいた正しい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らっていたとしても、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 青色申告の利点の主なもの

1 青色事業専従者の給与が必要経費として認められます。

青色申告者と生計を一にしている15歳以上の親族で、もっぱらその青色申告者の経営する事業に従事している人に対する給与は、それが届出書に記載された金額の範囲内で妥当だと思われる金額である限り、必要経費となります。

2 青色申告特別控除が受けられます。

- ① 不動産所得、事業所得又は山林所得の金額は、これら所得の金額から最大10万円の青色申告特別控除を控除した金額とされます。
- ② 不動産所得又は事業所得を生ずべき事業を営む方で、取引を複式簿記により記録し貸借対照表を損益計算書とともに添付して期限内申告をした場合に限り、青色申告特別控除は最大55万円となります。

青色申告特別控除額の改正(令和2年以降適用)

取引を正規の簿記の原則に従って記録している個人事業主が受けられる青色申告特別控除の控除額が従来の65万円から55万円に引き下げられます。ただし、電子申告(e-Tax)を実施するか、帳簿を電磁的記録の備え付け及び保存を行っているかのいずれかの場合には、従来通りの65万円の控除額となります。

3 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、特別償却を行うことができます。

4 引当金等の必要経費算入が認められます。

事業所得の金額の計算上、貸倒引当金等のうち、繰入限度額に達するまでの金額が必要経費に算入されます。

5 純損失が出た場合には3年間繰越して控除又は、前年に繰戻して所得税の還付を受けることができます。

6 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。

◆ 不動産貸付けについては、事業的規模がなければ、1、2②の適用は受けられません。(ただし、不動産貸付け以外の事業も営んでいる場合は適用可です。)

事業的規模の判断

事業的規模かどうかについては、社会通念上事業といえる程度の規模で行われているものかによって実質的に判断します。建物等の貸付けについては、次のいずれかの基準を満たしていれば事業として行われているものとされています。

- アパートの場合 → 貸付できる室数がおおむね10室以上であること
- 独立した家屋の場合 → 5棟以上
- 貸し駐車場の場合 → 50台以上(駐車場は5台で1室と計算)

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、その年分から前述した特典を受けることができます。(新規開業した場合、相続により業務を承継した場合は、別に定めあり。)

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*

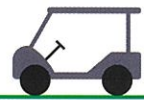
* 源泉所得税を年2回(7月、1月)にまとめて納付する場合に必要となります。

近年では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ので、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。信頼性の高い記帳をもとにした青色申告は、経営の実態と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、専門家にお気軽にお尋ねください。

営業職
必見!

ゴルフの 心髄



第17時限

Sand Play

〈フェアウェーバンカー テクニック編〉

フェアウェーバンカーテクニック編です。

フェアウェーバンカーショットといっても何か特別な構え方や振り方をするものではありません。状況によってクラブを持つ長さや、球の位置を変化させることはあっても、スイングそのものを変える必要はありません。今まで積み上げてきたスイングを基本とします。

グリーン周りのガードバンカーとは違い、直接球にクラブをヒットさせ飛距離を出さなければなりません。

以下の手順で行っててください。

まず、ダフリ防止と速い振り抜きの為にグリップを極端に短く握ります。

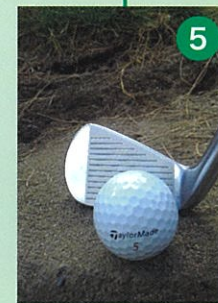
極端に短くグリップを握ることで、アドレスの姿勢を変えなくても⑥くらいの高さにクラブがセットされます。こちらは従来のセットの仕方です。

私がおすすめするセットは⑦⑦です。

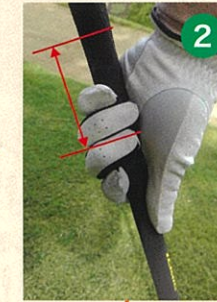
- 極端にグリップを短く握り、球の真上にクラブをセットします。
- スイングは従来と変わりませんが、特に意識するのは頸椎(けいつい)です。
- スイング中、頸椎の高さをキープすることで上下動を抑えることができます。

この構え方とスイングだとクラブが球に届かないように思われます。スイング中、遠心力とクラブヘッドの重さで、シャフトが“たわみ”下方に引っ張られて、球の赤道あたりまで届いてしまう現象が発生します。いわゆる、トゥーダウン現象と呼ばれるものです。トゥーダウンは全てのショットで発生します。フェアウェーバンカーだけでなく、フェアウェーの良いライから芝に噛んだり、クラブが深く地面に刺さったり、最近うまくヒットできない方は、是非試して下さい。球のみをクリーンヒットする感触を体感してください。

グリップを長く持った時



グリップを短く持った時



従来のセット

おすすめするセット



戸塚カントリー倶楽部所属

落合 祐(おちあい ゆう)

昭和42年4月21日生まれ52歳 横浜市出身
日本プロゴルフ協会 ティーチングプロA級