

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 / 2023 vol.211

令和4年分確定申告の注意点
住宅ローン控除は2つの措置から選択可も
雑所得と事業所得の区分方法の通達改正



営業職に役立つ!

ゴルフの
心髄

修繕の出費・備品購入等で
経費にできるもの

“FMヨコハマ” “NACK5”
“JNN NEWS”で
CM放送中

ラ・ラ・ラ
ランドマ〜ク♪



相模ならランドマーク 披露

令和4年分確定申告の注意点

・住宅ローン控除は 2つの措置から選択可も ・雑所得と事業所得の 区分方法の通達改正

今回は青木が
お伝えします!



1 確定申告の役割

所得税の確定申告は、個人が毎年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金額と対応する所得税の額を計算し、予定納税額及び源泉徴収税額等との過不足額を精算する手続きです。譲渡等の特例や災害等損失、医療費・寄附金等の負担を反映させる等の役割があります。令和4年居住開始の住宅ローン控除は、2つの措置から選べる場合がありますので注意しましょう。

2 確定申告が必要な人は?

1 その年中に事業(農業その他)を営んでいた人、不動産収入のある人、雑所得(年金その他)のある人、土地・建物や株式を売却した人などで、「各種所得金額の合計から所得控除の合計額を引いて得た課税所得金額に税率を掛けて求めた税額」が、配当控除額と「年末調整の際に控除を受けた住宅借入金等特別控除額」の合計額を超える人は、申告義務があります。(控除しきれなかった源泉徴収税額または予定納税額等がある場合等を除く。)

2 給与収入のみの人は年末調整により所得税の精算を行いますので通常は申告不要です。

【給与所得者でも、確定申告が必要な場合の主な例】

- I 本年中の給与収入が2,000万円を超える人
- II 1ヶ所から給与を受け(全部が源泉徴収の対象となる場合)、「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 同族会社の役員やその家族などで、その同族会社から、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

3 退職金は、支払者に「退職所得の受給に関する申告書」を提出した場合、源泉徴収により課税が済むため確定申告は不要です。ただし、確定申告書を提出する方が退職所得もある場合は、退職所得を含めて申告する必要があります。

3 申告すれば税金の還付が受けられる場合

確定申告書の提出義務のない人でも、給与等からの源泉徴収税額や予定納税をした所得税額が、年間の所得について計算した所得税額よりも多いときは、確定申告をすることで納め過ぎの所得税の還付を受けることができます。(還付申告)

<還付の要因となる具体例>

医療費控除・雑損控除・寄附金控除・政党等寄附金等特別控除・住宅借入金等特別控除

4 災害の被災者の方は

地震、火災、風水害等の災害によって住宅や家財などに損害を受けたときは、確定申告で「所得税法による雑損控除(災害・盗難・横領による損害)」又は「災害減免法による所得税の軽減免除」のどちらか有利な方を選ぶことができますので専門家にご相談下さい(要件あり)。

5 必要な書類と注意点

1 収入金額の計算

□ 事業収入の内訳書

▶ 農業の場合は、市場等の仕切書を販売方法ごとにそろえ、軒先販売、家事消費分、補助金・奨励金(固定資産の購入に充てる目的の補助金その他一定のものは除く。)も売上に計上します。

□ 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)

▶ 不動産収入は、収受すべき日に未収である家賃も計上するように気を付けて下さい。

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は家賃(居住用と事業用も区別要)と駐車場とを区別して集計。

▶ 入退去時の処理に注意。(特に敷金の取扱い)

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

▶ 駐車場収入、売電収入、線下補償金、建物更生共済の割戻金等の計上漏れに注意。

注意 副業収入等の雑所得と事業所得の区分明確化の改正

副業を事業所得として申告し、赤字を他の所得と損益通算する例が散見されるため、令和4年10月に通達改正が行われ、「事業所得かどうかは、社会通念上事業と称するに至る程度で行っているかどうかで判定する。なお、帳簿書類の保存がない場合(収入金額が300万円を超え、かつ、事業所得と認められる事実がある場合を除く。)には、『業務に係る雑所得』に該当する」との区分の明確化が令和4年分より適用開始となりました。社会通念上事業と称するに至る程度か否かは、過去の判決を踏まえ、営利性・継続性・企画遂行性・労力の程度・設備の有無・取引の目的・その者の生活状況などの諸点を総合勘案して判定されます。

2 必要経費の計算

□ 事業の一般的経費(種苗代、肥料代、消耗品費等)の領収書

□ 修繕費と購入した固定資産・備品等(使用する1組で10万円以上のもの)については領収書と内容のわかる明細書

▶ 一回で経費に計上できる修繕費なのか、または(一部、)資産計上して減価償却の対象とすべき部分があるのか等の検討の必要があります。(p5参照)

- 事業税(農業は非課税)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
 - ▶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。
- 借入金の返済計画表(利息の部分のみを必要経費に計上します。)
- 固定資産(償却資産)税・都市計画税の課税明細書
 - ▶課税明細書等で確認して事業用に係る部分のみを租税公課に計上します。
- 水道光熱費・通信費の領収書(事業用の部分のみ必要経費に計上します)

3 所得控除・税額控除その他

- マイナンバー
- 給与や公的年金等、退職所得の源泉徴収票(申告書作成過程で使用。添付不要。)
- 社会保険(国民健康保険・国民年金)の支払保険料の証明書
- 小規模企業共済等掛金払込証明書
- 生命共済(保険)(一般・介護医療・個人年金)の控除証明書(受領データも可能。)
- 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
- 医療費等の領収書・健康保険協会等から交付を受けた医療費通知(セルフメディケーションを選択する方は対象市販薬のレシート等。健康診断等受診を証明する書類添付は不要。)
- ふるさと納税領収書
 - ▶ふるさと納税事業者が発行する年間寄附額の「寄附金控除に関する証明書」(データ様式あり)により手続きの簡素化が可能です。
 - ▶ワンストップ特例を選択した方でもその年分につき医療費控除その他の目的で**確定申告書を提出する場合は、ワンストップ特例は無効になるので**、改めて寄附金控除額の計算に含めて確定申告を行う必要があります。(確定申告で忘れた場合は更正の請求が可能。)
- 住宅取得等借入金の年末残高証明書等

注意 令和4年中の入居は、住宅ローン控除の2つの措置から選べる場合があります!

令和4年中の入居の方で、「住宅取得等の契約が、注文住宅は令和2年10月～令和3年9月末までに、他の場合は令和2年12月～令和3年11月末までに締結された方は、令和4年度改正による措置(原則、控除率0.7%・控除期間13年)を適用しないで、令和3年度改正による措置(原則、控除率1%・控除期間13年)を適用することができます。(あぐりタイムズ令和4年10月号参照)

6 その他の改正点

確定申告書第二表の個人住民税に係る付記事項に、退職手当等を有する一定の配偶者と扶養親族の氏名等を追加することとなりました。(令和4年分以後の確定申告書を令和5年1月1日以後に提出する場合について適用。)

◎以上の点に留意していただき、早めに資料を集めて、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。

新聞

ランドマーク便り
メディア掲載情報



【日本経済新聞】
9月28日(水)朝刊12面
「相続税理士50選」にランドマーク税理士法人が掲載されています。



【全国賃貸住宅新聞】
10月3日(月)朝刊4・5面
「インボイス制度」の特集記事にて弊社代表税理士清田のコメントが掲載されています。



【日本経済新聞】
10月29日(土)朝刊21面
「マネーのまなび」[配偶者居住権、妻に安心]に弊社代表税理士清田のコメントが掲載されています。

清田のひとりごと



代表社員 清田幸弘

『星』

肌寒い日が続く今日この頃ですが、夜の空気が澄んできて、星空がきれいに見える時期ですね。
流れ星を見つけたら、消える前に願い事を3回唱えたと願う事がかなうといわれていますね。しかし、夜空を見上げて偶然流れ星をみつけると、願い事をいう前に「あっ!流れ星!」と思わず終わってしまいます。
流れ星、流星、流星群、ほうき星、彗星。それぞれ夜空を流れるものですが、上記は成分が2グループに分かれます。

流れ星、流星は地球に落ちてくる隕石が大気との摩擦で発火し、蒸発物が尾の様に見える現象です。
一方ほうき星、彗星は氷を主成分とし、太陽に近づくと氷が溶け水蒸気やその他の揮発性物質が微細な粒子を放出し尾が見える現象です。
また流星群は、彗星の尾の残骸が地球に降り注ぎ流れ星の様に見える現象です。
見た目では何が違うのかよくわからないのが宇宙の神秘ですね。

イベント報告

丸の内相続大学校 第19期が開催されました!

10月3日(月)より丸の内相続大学校第19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。

※パーティションや空気除菌等のコロナ対策を徹底し、安全配慮に努めて実施しております。



修繕の出費・備品購入等で経費にできるもの



今回は国税OBの
大坂がお伝えします!



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。

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

1年を超える期間にわたって事業に使用される建物・構築物・機械装置・車輛運搬具・工具器具備品などは、その全額を取得した年度の経費とすることは適切ではなく、資産に計上したうえで、その使用可能期間に経費として配分していくことが合理的です。この経費配分の手続きを「減価償却」といいます。**(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。)**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 一度に経費計上できる備品等の要件は?

① 少額の減価償却資産(注)

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少額の減価償却資産として一度に経費計上することができます。10万円未満かどうかという判定は、通常1単位として取引される単位で判定します。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ので、8室分を合計した72万円を資産として計上するのではなく、部屋ごとのカーテンの取得価額で判定し、この場合10万円未満であるため全額を一度に経費計上できます。

② 減価償却資産

減価償却資産(取得価額が10万円以上で、かつ使用可能期間1年以上のもの)を取得するために支出した金額は、原則として使用を始めた時に一度に経費計上することはできず、減価償却の方法により、各期に経費として配分されます。

③ 一括償却資産(注)

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一括償却資産をまとめて、3年で均等償却できるという制度です。

④ 少額減価償却資産(注)

青色申告者である中小企業者(従業員500人以下。)の場合、取得価額が30万円未満のものは少額減価償却資産として(年300万円を限度として、)その全額を経費計上できる特例があります(令和6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経費計上するものの取得価額の境界〉

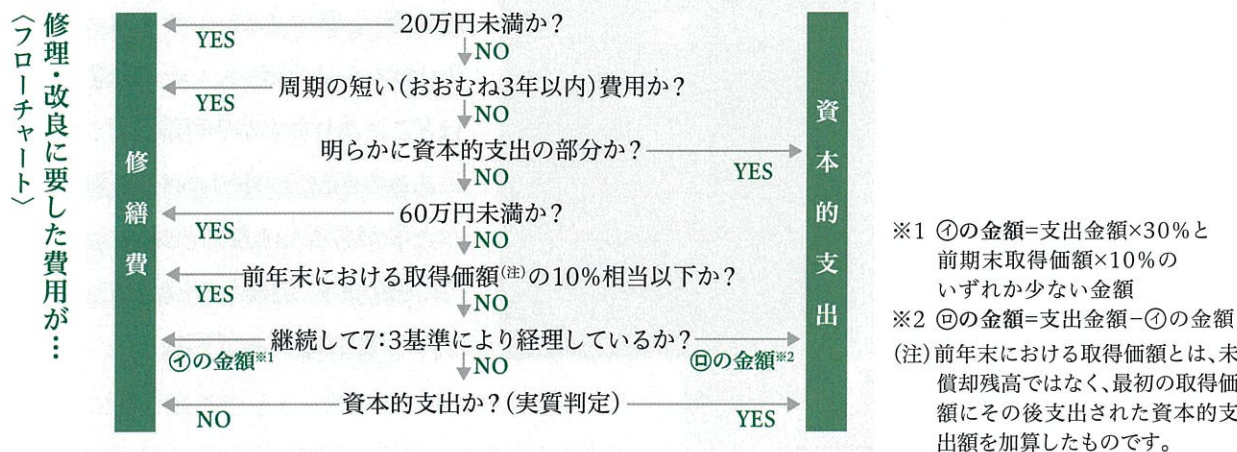
	取得価額等	区分	税務上の経費計上の扱い
①	10万円未満のもの、又は使用可能期間1年未満のもの	少額の減価償却資産	全額その期の経費計上
②	10万円以上で、かつ使用可能期間1年以上のもの	減価償却資産	資産計上のうえ、通常の減価償却
③	10万円以上20万円未満(③によらず②の扱いも選択可)	一括償却資産	資産計上のうえ、同じ期に事業供用した一括償却資産をまとめて3年で均等償却
④	30万円未満(青色申告の中小企業者のみの特例)	少額減価償却資産(年300万円を限度)	資産計上のうえ、取得価額全額をその期の経費計上可(令和6年3月31日迄供用に限り)

(注) 令和4年4月1日以後に取得して貸付(主要な事業として行われる貸付を除く)の用に供する資産は、改正により上記①③④の対象から除かれることとなりましたので注意致しましょう。

※10万円未満等の判定ですが、税込経理方式を適用している場合や消費税の免税事業者は、消費税込みの価格が取得価額となりますので、消費税込みの価格により判定します。

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、修繕費として全額経費計上します。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、いったんその支出の金額を固定資産として計上し、減価償却していくことになります。金額の大きさが問題ではありません。



4 火災共済(保険)金等の受取りがあった場合の修繕費

個人事業者が、火災・風水害・地震等の事故共済(保険)金(以下、事故共済金等という)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ので非課税となります。それに対応して修繕費として支出した損害の額の取扱いは以下ようになりますのでご注意ください。

● 損害の額 > 事故共済金等の額 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 < 事故共済金等の額 の場合

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。

営業職
必見!

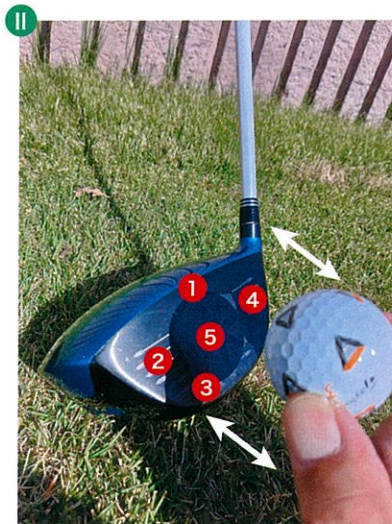
ゴルフの 心髄



第53時限 High & Low ?



Ⅰ あなたのティーアップの
高さは、**A B C**どの高さ
でしょうか？基本的な事
ですが、ドライバー（Iw）
のスイートスポット、いわ
ゆる芯はどこにありますか？
明確にどこにあるのか自
分のドライバーで調べた事
がある人は意外と少ないよ
うに思います。重要なこと
なので、次の手順で試して
みてください。



Ⅱ 左手でドライバーのネック
に近い所のシャフトをつま
み、ボールで①→②→③→④
→⑤と順番に、クラブのフ
ェースを軽く、コツコツと
叩いてみてください。つま
んだ左手に一番振動が来な
い位置、このⅡの画像で
は、⑤がスイートスポット
になります。この⑤のス
イートスポットに合う高さ
のティーアップは**A**とい
うことになります。**A**の
高さにセットした時の正面
と後方からの画像がⅢと
Ⅳになります。



ティーアップの高さは千差万別かと思
います。個々の好みによるものでは
ありますが、全体的には高め
のティーアップをするゴルファー
が多いと思います。アドレスをと
った時の安心感からか、又は
ボールが高く打ち上げられそう
〜という理由からだと思います。

高いティーアップはスイング中
に無意識に身体が反応し、ボ
ールの高さに合わせてしまう
動作を引き起こしてしまいま
す。高いティーアップにもか
かわらず、アッパースイング
になりすぎてボールが上がら
ない〜、スイング軸が少しず
れた為に上体が突っ込んで天
ぷらボールになり〜等々。

ゴルフの心髄で紹介させて
頂いている骨盤の回旋運動
から上半身にパワーを伝達
し、腕が振られるスイング
スタイルでは高いティーア
ップではボールの高さへの
入斜角度が合いません。必
然的に**A**の高さのティー
アップがボールの芯とクラ
ブの芯が合致する適切な高
さであることを試してみ
てください！



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 横浜市出身
日本プロゴルフ協会 ティーチングプロA級