

地主・経営者のための情報マガジン

AgriTimes

企画発行●
ランドマーク税理士法人
あぐりタイムズVol.90
2013

1

ランドマーク税理士法人は
税金と資産運用のプロとしてお客様満足度No.1を目指します!

あけましておめでとうございます!
今年も宜しくお願いします!

不動産経営者の**確定申告**

資料の事前収集が鍵となる!



経費の二重計上にご注意を!

建物更生共済の 税務上の取扱い

第3時限

営業職に
大いに
役立つ!

冬ゴルフ到来!
まっすぐ
アイアンショット
練習法!

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

資料の事前収集が鍵となる!

不動産経営者の 確定申告



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. 収入金額を計算する

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。

【収入について注意すべき点】

●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

3. 必要経費を計算する

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。

領収書はしっかりと
保存しておいてくださいよ♪

お!
目をつぶっちゃった!



【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)に計上するかという点です。

●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付けてください。

●固定資産税の処理

支払った固定資産税で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**。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。

4. 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(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

次のページに
続きます♪





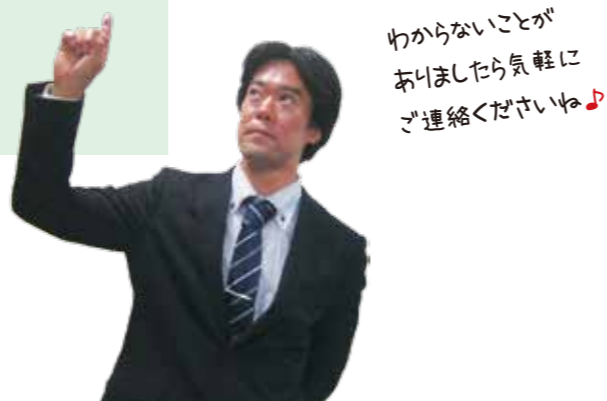
- 医療費の領収書
※医療費については、平成24年1月1日から12月31日までに実際に支払った金額が医療費控除の対象となります。
- 小規模企業共済等掛金払込証明書
- ふるさと納税領収書
- 住宅借入金等の年末残高証明書等

5. 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。**

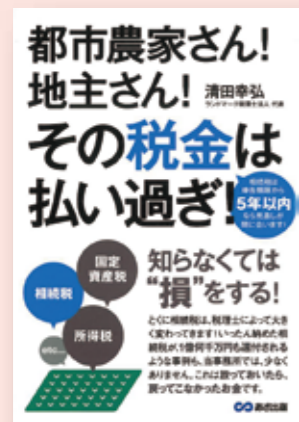
- ①公的年金等の収入金額が400万円以下
- ②公的年金等に係る雑所得以外の所得金額が20万円以下

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、当事務所までご相談下さい。



ランドマーク税理士法人 代表

清田幸弘、書籍出版しました!



都市農家さん! 地主さん! その税金は払い過ぎ!

知らなくては**“損”**をする!

とくに相続税は、税理士によって大きく変わってきます! いったん納めた相続税が、**1億何千万円も還付される**ような事例も、当事務所では、少なくありません。これは**放っておいたら、戻ってこなかったお金**です。

発行 ●平成24年10月29日
著者 ●清田幸弘
発行所 ●株あさ出版
価格 ●1,575円(税込)

緊急告知

■12月13日(木)

知らなきゃ損する!

不動産経営者のための 確定申告の節税術!

場 所 ●横浜ランドマークタワー25階 (2520)
講 義 ●15:00~16:00 個別相談 ●16:00~16:30
参加費 ●1,000円一関与先様、2回目以降、ご紹介の参加者様は無料

不動産経営において、いつも悩みのタネとなるのが税金です。所得税の最高税率の引き上げもささやかれる昨今、必要経費をしっかりと計上するのは勿論のこと、不動産事業からの所得を圧縮する手段もまた検討していかなければなりません。今回は、不動産経営者が必ず押さえておきたい確定申告の留意点やポイントを税金のプロが伝授いたします。

■1月25日(金)、2月28日(木)

動き出した税制改正!

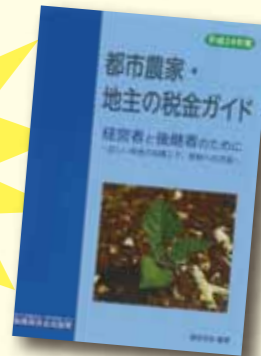
今から出来る 確定申告の対策とは?

場 所 ●1/25(金) ランドマークタワー25階 (2516)
2/28(木) ランドマークタワー25階 (2520)
講 義 ●15:00~16:00 個別相談 ●16:00~16:30
参加費 ●1,000円一関与先様、2回目以降、ご紹介の参加者様は無料

平成25年度の税制改正大綱を踏まえると、確定申告は今後どう変わってくるのでしょうか? 節税のヒントは思わぬところに潜んでいます。

参加者さま
全員に
プレゼント!

都市農家・地主の
税金ガイド 平成24年度版



お申込み、お問合せは

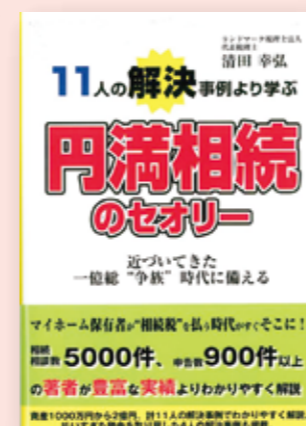
0120-48-7271
ヨハ セツセイ

単独講座の受講も可能! 詳しくはランドマーク税理士法人ホームページへ!

Amazon ランキング 第1位

2012年10月12日11時時点

相続税部門



11人の解決事例より学ぶ**円満相続のセオリー**
近づいてきた一億総“争族”時代に備える

マイホーム保有者が**“相続税”**を払う時代がすぐそこに!

事件は既に起こっています。人ごとじゃない**相続トラブル**の実態を公開! 資産1,000万円から2億円まで、11人の解決事例でわかりやすく解説。払いすぎた税金を取り戻した4人の**解決事例**も掲載しています。

紀伊國屋書店大手町ビル店(2012年10月7日集計)
【実用書部門】第1位
【単行本総合】週間総合ランキング第2位

発行 ●平成24年10月1日
著者 ●清田幸弘
発行所 ●株ごま書房新社
価格 ●1,575円(税込)

経費の二重計上にご注意を!

建物更生共済の 税務上の取扱い

不動産賃貸業の方は
必見ですよ!



Q.個人でアパート、駐車場などを所有しており、不動産賃貸業を営んでいます。賃貸しているアパートの修繕等に備えて**建物更生共済**に入っていました。この度、その建更が満期になりました。この税務上の取扱いを教えてください。

A. 個人事業者の方が個人事業者契約の満期共済金を受け取った場合、その収入は満期支払日(満期日の翌日)の属する年の**一時所得**として扱われます。

【解説】

建更共済等に加入して満期を迎えると満期共済金がもらえます。個人事業者の方が個人事業者契約の満期共済金を受け取った場合、その収入は満期支払日(満期日の翌日)の属する年の「**一時所得**」となります(「不動産所得」や「事業所得」の収入金額になりません)。

建物更生共済の掛金は「**必要経費**」への算入が認められている部分と「**積立掛金**」部分とに分かれており、事業用の建物更生共済が満期を迎えた場合には、満期共済金相当額から「**積立掛金**」を控除した金額がその事業年度の所得または損失になります。

1. 一時所得の計算の仕方

一時所得とは、一時金として受ける収入のうち、営利目的の継続的行為から生じたものや労務や役務の対価、資産の譲渡等による対価として受け取ったものではない、臨時・偶発的な性質の所得をいいます。一時所得の計算方法を表すと下記ようになります。

$$\text{収入金額} - \text{収入を得るために支出した費用} - \text{特別控除(最高50万円)} = \text{一時所得の金額}$$

こうして求めた一時所得の1/2に相当する金額を他の所得と合算して総所得を求め、確定申告時に納める税金を計算します(ただし、源泉分離課税されるものを除きます)。また、一時所得の計算上生じた損失は**他の所得と損益通算して相殺することができません**。



2. 共済掛金の取り扱い

事業用建更の掛金については、火災や自然災害等が生じた場合の損害補償に充てられる掛け捨て部分(必要経費として毎年の**事業所得・不動産所得の経費**となる部分)と建物の更新等に充てるための積立として満期共済金の支払いに充てられる部分(積立掛金部分として満期・解約の時点で**一時所得の経費**となる部分)とに分かれます。

事業用建更の掛金

必要経費部分

毎年の事業所得・不動産所得の経費となる

積立掛金部分

満期・解約の時点で一時所得の経費となる

一時所得の計算の際には、満期共済金相当額から「**今までに支払った掛金の全て**」を控除してはいけません。不動産所得で必要経費として算入していた部分を二重に計上することになってしまいますので、そのようなことがないようにご注意ください。

今回の場合は、受け取った満期共済金から既に払い込んだ掛け金のうち、積立掛金部分を差し引き、更に一時所得の特別控除50万円を差し引いた金額が一時所得金額となります。

【設例】

満期共済金2,800,000円の支払いを受け、積立掛金に相当する部分の累計額が2,270,000円である場合(割戻金は掛金と相殺)

$$2,800,000\text{円} - 2,270,000\text{円} - 500,000\text{円(特別控除)} = 30,000\text{円(一時所得)}$$

一時所得は所得金額を1/2にし、他の所得金額と合算して税額を計算します。そのため、この設例の場合には30,000円×1/2=15,000円が課税の対象となり、確定申告の際にはこの15,000円に他の所得を合算して税金を求めます。

3. 特殊なケース

①1つの建物を、事業用部分と居住用部分とで兼用している場合

各用途の専用割合に応じて按分計算します。事業用部分にあたるものに関しては、上で述べたとおり処理します。また、居住用部分の満期共済金についても一時所得として取り扱いますが、居住用部分に対応する共済掛金に関しては、**旧長期損害保険料控除**または**地震保険料控除**にあてはまる場合は、**所得税については最高5万円、住民税については最高2万5千円**が所得から控除されます。

②事業用建更を解約した場合

満期共済金を受け取った場合と同じ考え方で処理します。具体的には、その建更の**解約返戻金相当額**から資産計上している**共済掛金積立相当額**を控除した金額がその年の所得(損失)として取り扱われます。

ご質問等ございましたら
ランダムまで!



0120-48-7271
ヨハ セツゼイ

営業職
必見!

営業職に **大いに** 役立つ!

100切り!

第3時限

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

■本格的に冬ゴルフ突入です!

今回は100切りゴルフ予備校で一番の基礎になる**左の壁作り練習**です。この練習を加え身体に覚えさせることにより、クラブが自然と走り、曲がらずに飛距離アップが出来ます。

練習方法そのものは非常に簡単ですので、ぜひチャレンジしてください。冬の練習が来年度のスコアに響いて来ます。

まず、いつも通りにセットアップします。クラブは**8番アイアン**で、その時に、左膝を見て下さい。左膝は、30度～45度左側を向いていますね?膝の向いている方向を、何かの目標物に合わせておくと、後でわかりやすくなります。

左膝の向きを確認したら、**その左膝を一切動かさない様に、力感60%から80%でショットを行います。**イメージ的には、左足の付け根から下を、コンクリートで固められたという感じです。

この練習において、球を真っ直ぐ飛ばす必要はありません。…というより、大抵の人は、真っ直ぐ飛ばないはずで、どちらかというと、左に飛ぶ人の方が多いのかと思います。



そして、打ち終わったら、フィニッシュの姿勢のまま、左膝をもう一度見て下さい。その時に、大抵の方は**左の膝の向きが、最初の位置から動いている**と思います。

練習のポイント その1

ご自身の映像をビデオカメラで見てください!

実際に撮影してご覧になると、想像以上に左膝の向きが動いていると思います。それを一生懸命、左膝の向きを変えないように気をつけて練習を行なってみてください。左膝が動かないことを確認できたら、右膝も同様に動かさないようにしてみてください。

練習のポイント その2

練習前に十分なストレッチをしてください!

この練習は想像以上に足に負担が来てしまいます。練習前には十分なストレッチを行ない、いつもの3倍くらいの時間をかけるつもりでじっくりと取り組んでみてください。

この練習、私は非常に重要だと思っています。現在、私のフルショットは、昔に比べて練習量が非常に少ないため、左膝を一切動かさないで打てる力感で、フルショットしております。

日本のツアーではさほど多くないですが、PGAのテレビを注意深く見てみてください。アイアンショットはかなりの人が、左膝は動きません。**動かした方が飛びますが、やはり正確性を重視すると、この方が安定すると思います。**そして、この練習をして左の壁を意識して、7ページ下の写真のように左膝および右膝の動きを抑えることができれば、フルショットにおいて、左膝が動いても、前よりも飛んで曲がらなくなります。



100切りゴルフ予備校のホームページでは、お役立ちゴルフレッスンをご紹介します。

ゴルフレッスン講師:大崎
<http://ameblo.jp/hoshitakato/>

Google

100切りゴルフ予備校



お問合せはゴルフ講師大崎まで

ゴルフについての疑問・質問を大募集
独りで悩むよりも、プロに直接相談してスッキリしよう!

冬の練習が来年のゴルフに大きな影響を与える!
本格的に冬ゴルフ突入!