



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.94
2013

5

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!

「横浜税関（通称：クイーンの塔）」
大棧橋から眺めてみました。
先月号のジャックの塔に続いてのクイーンの塔です！
平成元年より、併設の資料展示室が一般見学自由となり、
さらに親しみ深い存在となっています

**日本経済活性化に向けた
任掛けがでんこ盛り!**

**平成25年度税制改正大綱！
所得税・法人税編**

4.17(水)

13:25~15:55
日経ホールにて!

スペシャルゲスト
満を持して、ついに登場!

ランドマーク特別セミナー
相続税とは何か

基調講演 「税制改革と日本経済」

竹中平蔵氏

●**トークセッション** 清田幸弘×目黒陽子氏
相続税に困らないために準備しておくべきこと

テレビ出演しました!



生島ヒロシの「達人道」

節税でたくさんの人を助ける

『**節税の達人**』

番組ではお役立ち情報もたっぷり。ぜひご覧ください!

放送時間
千葉テレビ 3月24日(日)07:30~08:00
テレビ神奈川 3月28日(木)10:00~10:30
テレビ埼玉 3月28日(木)13:00~13:30

放送後は弊社サイトで視聴可能!

日本経済活性化に向けた仕掛けがてんこ盛り!

平成25年度 税制改正大綱



今年の大綱では、相続税の基礎控除引き下げや、相続税・所得税の最高税率引き上げに目を奪われがちですが、全体としては減税傾向です。使える制度を漏れなくチェックしましょう!

所得税

1. 所得税の最高税率の見直し

高所得者には負担増!

現行の所得税の税率構造に加えて、課税所得4,000万円超について45%の税率を設ける。
(注)上記の改正は、平成27年分以後の所得税について適用する。

2. 住宅ローン控除の見直し

消費税増税の影響を緩和するために...

① 住宅借入金等を有する場合の所得税額の特別控除について適用期限(平成25年12月31日)を平成29年12月31日まで4年延長する。

居住年	対象住宅	借入限度額	控除期間	控除率	最大控除額
平成26年1月~3月	一般住宅	2,000万円	10年	1%	200万円
	認定住宅	3,000万円			300万円
平成26年4月~平成29年12月	一般住宅	4,000万円	10年	1%	400万円
	認定住宅	5,000万円			500万円

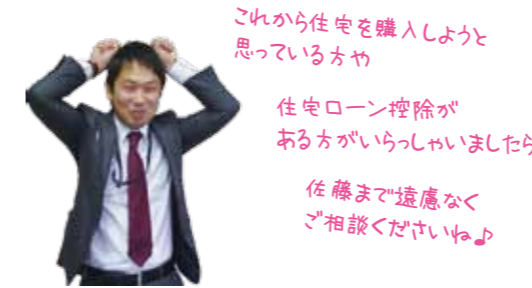
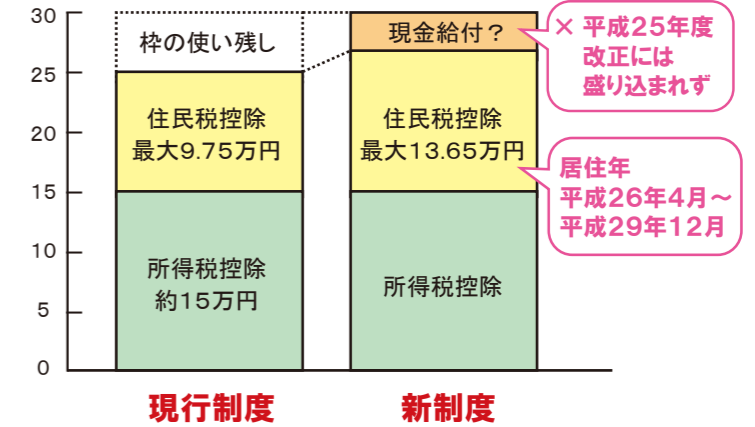
② 特定の増改築等に係る住宅借入金等を有する場合の所得税額の特別控除の控除額に係る特例について、適用期限(平成25年12月31日)を平成29年12月31日まで4年延長する。

(注)上記の「特定の増改築等」とは、省エネ改修工事及びバリアフリー改修工事をいう。

居住年	特定増改築等限度額	控除期間	控除率	各年の控除限度額	最大控除額
	その他の借入限度額				
平成26年1月~3月	200万円	5年	2%	4万円	60万円
	800万円		1%	8万円	
平成26年4月~平成29年12月	250万円	5年	2%	5万円	62.5万円
	750万円		1%	7.5万円	

③ 平成26年分以後の所得税において住宅借入金等特別税額控除の適用がある者(平成26年から平成29年までに入居した者に限る。)のうち、当該年分の住宅借入金等特別税額控除額から当該年分の所得税額(住宅借入金等特別税額控除の適用がないものとした場合の所得税額とする。)を控除した残額があるものについては、翌年度分の個人住民税において、当該残額に相当する額を右図の控除限度額の範囲内で減額する。

年収約600万円の人で
30万円の住宅ローン控除があった場合



3. 認定長期優良住宅の特別控除の見直し

借入なしでも適用可能

認定長期優良住宅の新築等をした場合の所得税額の特別控除について、適用期限(平成25年12月31日)を平成29年12月31日まで4年延長する。

居住年	対象住宅	控除対象限度額	控除率	最大控除額
平成26年1月~3月	認定長期優良住宅	500万円	10%	50万円
平成26年4月~平成29年12月	認定長期優良住宅 認定低炭素住宅	650万円		65万円

4. 特定改修工事の特別控除の見直し

既存住宅に係る特定の改修工事をした場合の所得税額の特別控除について、適用期限(平成24年12月31日)を平成29年12月31日まで5年延長する。既存住宅の耐震改修をした場合の所得税額の特別控除について、適用期限(平成25年12月31日)を平成29年12月31日まで4年延長する。

居住年	対象	改修工事限度額	控除率	最大控除額
平成25年1月~平成26年3月	省エネ・耐震改修工事	200万円(300万円)	10%	20万円(30万円)
	バリアフリー改修工事	150万円		15万円
平成26年4月~平成29年12月	省エネ・耐震改修工事	250万円(350万円)	10%	25万円(35万円)
	バリアフリー改修工事	200万円		20万円

カッコ内の金額は、省エネ改修工事と併せて太陽光発電装置を設置する場合の改修工事限度額及び控除限度額です。

※上記2~4における平成26年4月~平成29年12月の欄の金額は、住宅の対価の額または費用の額に含まれる消費税等の税率が8%、または10%である場合の金額であり、それ以外の場合における限度額は平成26年1月~3月と同額になります。

証券税制

1.日本版ISAの創設

従来の仕組みを大幅に拡充し**10年間、500万円の非課税投資**を可能とする日本版ISA(少額上場株式等に係る配当所得及び譲渡所得等の非課税措置)の創設及び**金融所得課税の一体化の拡充**(公社債等の利子及び譲渡損失並びに上場株式等に係る所得等の金融商品間の損益通算範囲の拡大等)を行う。

ついに配当所得の軽減税率廃止！
上場株式の取引を活性化できるか？



2.上場株式等の配当等及び譲渡所得等に係る軽減税率廃止

上場株式等の配当等及び譲渡所得等に係る**10%軽減税率(所得税7%、住民税3%)**は、**平成25年12月31日をもって廃止**する。

法人税

1.交際費等の損金不参入制度における中小法人に係る損金算入の特例

定額控除限度額を800万円(現行600万円)に引き上げるとともに、定額控除限度額までの金額の**損金不算入措置**(現行10%)を**廃止**する。**平成25年4月1日以後に開始する事業年度から適用**。

飲みニケーションも活性化！？

2.サービス付き高齢者向け賃貸住宅の割増償却の延長と見直し

サービス付き高齢者向け賃貸住宅の割増償却制度の適用期限を**3年延長**するとともに、平成27年4月1日から平成28年3月31日までの間に取得等をしたものの、**割増償却率を14%**(耐用年数が35年以上であるものについては、20%)**に引き下げる**(所得税についても同様とする。)(現行28%(耐用年数が35年以上であるものについては、40%))

納税環境整備

1.延滞税等の見直し

現在の低金利の状況に合わせ、事業者等の負担を軽減する観点等から、税の滞納等に課される**延滞税**、延納等に課される**利子税**について、平成11年度税制改正以来の**14年ぶりの引下げ**を行う。併せて、国からの還付金等に付される**還付加算金**についても引下げを行う。地方税の延滞金、還付加算金についても同様の措置を講ずる。

(注)上記の改正は、平成26年1月1日以後の期間に対応する延滞税等について適用する。

この内容はまだ決定されたものではなく、現時点では変更される可能性があるものです。確定され次第、また随時ご報告いたします。

延納や納税猶予の利用に影響あるか？

ランドマーク特別セミナー

相続税とは何か

～今から準備しておくべきこと～

4.17 水
13:25～15:55
定員:600名限定
日経ホールにて!

日 時●2013年4月17日(水) 13:25～15:55 (開場 13:00～)
場 所●日経ホール(東京都千代田区大手町1-3-7 日経ビル3階)
定 員●600名
主 催●日本経済新聞社クロスメディア営業局
協 賛●ランドマーク税理士法人

申込み締切日 **4月7日(日)**
定員に達し次第、募集を締め切らせていただきます
■ホームページからお申込みください

日経アドネット 検索

●基調講演

竹中平蔵氏

慶應義塾大学教授・グローバルセキュリティ研究所 所長

税制改革と日本経済

●トークセッション

相続税に困らないために 準備しておくこと

清田 幸弘 ランドマーク税理士法人 代表税理士

目黒 陽子氏 フリーアナウンサー兼
ファイナンシャルプランナー

はじめての方に！ 聞いてもらいたい相続対策セミナー 不動産管理法人の 節税システム徹底解説

セミナー案内
5.20
(月)

相続税・所得税ダブルの節税効果がある不動産管理法人。法人を既に持たれている方も、これから設立を考えている方も、その仕組みを理解しなければ本当の力は引き出しきれません！

場 所●東京 丸の内 三菱ビル(ミドル1)
講 師●清田幸弘(代表税理士)他
講 義●15:00～16:00 個別相談●16:00～16:30
参加費●1,000円-関与先様、2回目以降、ご紹介の参加者様は無料

丸の内相続大学校

第3期が開講して、早くもたくさんの反響をいただいております。ありがとうございます。丸の内相続大学校とは、相続に関わる一連の手続き・税務等を習得できる、一流の実務家を養成する全12回の講座です。



おかげさまで
大好評です♪
右欄に講座の予定を
入れておきましたので、
皆さんもぜひ
受講して
みてくださいね。



お問合せはこちら
03-6269-9095

- 4月20日(土) 第3・4講座
評価減対策の切り札！小規模宅地の特例
税理士法人 安心資産税会計 代表 高橋 安志 税理士
7つの納税資金確保戦術 プロが使う実践ノウハウ
ひょうご税理士法人 代表 妹尾 芳郎 公認会計士・行政書士
- 5月9日(木) 第5講座
個人の相続 土地譲渡の20事例の盲点
木村金蔵税理士事務所 代表 木村 金蔵 税理士・行政書士
- 5月18日(土) 第6・7講座
実務に役立つ知っておきたい土地評価10の事例
下崎寛税理士事務所 代表 下崎 寛 不動産鑑定士・税理士
消費税還付と相続税の最新動向！増税への心構え
田中美光税理士事務所 代表 田中 美光 税理士
- 5月23日(木) 第8講座
法律家は必ず見る！相続現場9つのポイント
法律事務所オーセンス 代表 元榮 太郎 弁護士
- 6月8日(土) 第9・10講座
いまだ聞けない広大地補正「基礎からリスク管理まで」
ひかわの杜かんでい 代表 田中 泰男 不動産鑑定士
事業承継に不可欠な非公開株式の評価
牧口会計事務所 代表 牧口 晴一 税理士・FP

単独講座の受講も可能！詳しくは「丸の内相続大学校」で検索！

遺産分割は申告期限内に完了させるべきなのか？



Q. 父が亡くなったため、相続税の申告をしなければなりません。現在、遺産分割協議を進めている最中ですが、兄弟間でもめてしまい、遺産の分割が決定するまで時間がかかりそうです。この場合、相続税の申告をするにあたって何か問題はありますか。

A. 法律上いつまでに遺産分割を行わなければならない、という決まりはありません。しかし、分割が確定していても、相続税の申告については期限内(相続開始の翌日から10ヶ月以内)に済ませる必要があります。遺産分割協議がまとまっていない段階で、相続税の申告をする場合、**各種の税法上の制度が利用できない**というデメリットがあるため、原則としては期限内に分割を完了させることを心がけましょう。



1. 遺産分割が確定しない場合のデメリット

相続税の申告期限内に遺産分割が決まらなかった場合、不利になる点は以下のとおりです。

(1) 配偶者の税額軽減の特例が受けられない

配偶者の税額軽減の特例とは、被相続人の配偶者が相続した財産については、**法定相続分**(または**1億6,000万円**のどちらか多い金額)以下である場合には**配偶者に相続税がかからない**という制度です。

$$\text{相続税の総額} \times \frac{\text{配偶者の法定相続分相当額 (1億6千万円に満たない場合には1億6千万円) と 配偶者の実際取得額とのうちいずれか少ない方の金額}}{\text{課税価格の合計額}} = \text{配偶者の税額軽減額}$$

この算式にある「配偶者の実際取得額」には、相続税の申告書の提出期限までに**分割されていない財産を含めることはできません**。しかし、遺産の全部についての分割が終わっていても、分割の確定した財産があれば、その分は税額軽減が可能です。

(2) 小規模宅地等の評価減の特例が受けられない

小規模宅地等の評価減の特例とは、遺産のうち居住用や事業用に供されていた宅地等は一定の面積までその土地の相続税評価額を減額できる制度です。「**第2の基礎控除**」といわれるほど大きな節税効果があります。

宅地等		名称	上限面積	減額割合
事業用	事業・保有継続	特定事業用宅地等	400㎡	80%
不動産貸付	事業・保有継続	貸付事業用宅地等	200㎡	50%
居住用	居住・保有継続	特定居住用宅地等	240㎡	80%

これら(1)と(2)に関しては、申告期限内に「申告期限後3年以内の分割見込書」を提出して、3年以内に分割を確定できた場合、適用を遡って受けることができます。(やむを得ない事情がある場合は、更に延期することも可能です。)

(3) 農地の納税猶予の特例の適用が受けられない

農地の納税猶予の特例とは、農業を営んでいた被相続人から、農業の用に供されていた農地等を相続等により取得した農業相続人が、その農地等において引き続き農業を営む場合に、一定の要件の下に**相続税額の納税を猶予する**という制度です。

この特例の適用を受けるには、相続税の申告書の提出期限までにその農地等を取得し、かつ、農業経営を開始するなどの要件を満たす必要があるため、**遺産分割が調わなければ適用対象外**とされてしまいます。

(4) 相続税の物納ができない

相続税では、税金を金銭で納付することが困難で、一定の相続財産(有価証券や不動産等)を金銭に替えて納める「**物納**」が認められていますが、これは分割が確定していることが前提条件となります。遺産分割が調っていないということは、相続財産の所有権が確定しないということですから、相続財産は共有に属しているとして、**物納財産としては不相当**とされています。

デメリットがけっこうあるんですね。



(5) 相続税の取得費加算の特例は3年経つと使えない

相続税の取得費加算の特例とは、相続や遺贈により取得した財産を相続税の申告期限の翌日から3年以内に売却した場合、**相続税の一部を取得費に加算**することができる、というものです。取得費が大きくなるということは、譲渡所得の金額は小さくなり、所得税が減少します。加算できる金額は、以下の算式で導きます。

$$\text{取得費に加算できる相続税額} = \text{相続税額} \times \frac{\text{土地等} \Rightarrow \text{相続したすべての土地等の価額} \quad \text{土地等以外} \Rightarrow \text{譲渡した財産の価額}}{\text{相続税の課税価格} + \text{債務控除額}}$$

遺産分割が遅々として進まなければ、この特例を活用することのできる期限が経過してしまい、**適用が受けられなくなってしまう**場合もあります。

2. 遺産分割を早期に調えるためには

遺産が未分割の場合、上記のようなデメリットがあるため、申告時に納付する税額が多額になるなどの問題が生じます。また、税法上の制限に加えて、**精神的、経済的な負担**も大きくなります。

そのため、一番望ましいのは**申告期限内に遺産分割を決めてしまうこと**です。それが叶わないとしても、申告期限後3年以内を目標にして確定させるようにして下さい。

円滑な相続をするためには、あらかじめ**遺言書を作成しておく**のが何よりの対策です。そして、相続が発生した際には、できるだけ**早い段階から遺産の分割方法について検討**することを心がけてください。

これ、重要っすよ。



営業職
必見!

営業職に大いに役立つ!

100切り!

第7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

■突然のシャンク病…心当たりはありませんか？

グリーンエッジまで持ってきての、アプローチショット。

「なんとか1パット圏内に寄せたい」

「パターで打つには、ラフが邪魔で距離感がつかめない」

そんな時に、シャンク病が突然襲いかかります。右へ右へで、カップに近づかない…困ったものです。

今回は、グリーンエッジからのアプローチの時、シャンクが出にくい打ち方のレッスンをしましょう。

■シャンク病の原因はこれだ！

通常のグリーンエッジからのアプローチでは、両足のスタンスを狭め、左足を少し後ろに引き左足体重にして、腰を開いておくことによって、クラブを通りやすくします。

しかし、この姿勢が初級・中級アマチュアのゴルファーにとって、かなりの負担を強いられる事になり、シャンクの原因を作ることになります。

体は繋がっています。腰を開いて構えることにより、肩をターゲットの方向に向けて維持するのに、本来、かなりの筋力が必要です。その筋力を無意識に使っているため、クラブが外側から入ったり、振り遅れたりすることになり、シャンクが出やすくなります。

■克服は超カンタン！

シャンク病を克服するには、クラブが外側から入りにくいスタンスにしましょう。上記のグリーンエッジアプローチのセットアップで、右膝と左膝を結ぶ線がターゲット方向になるまで左足の膝を前方に出します。たったこれだけです。

右膝と左膝を結ぶ線がターゲット方向になるまで左膝を出せない場合は、左足そのものの位置をもう少し前方（ボールの方）に出しましょう。このスタンスで構えることで、自然と肩と両膝の延長線が



ビフォー



アフター

左脚体重で腰を開き、開いた左太ももを前に出し、両ひざを飛球線に合わせる。

ターゲット方向を向くため、素直にクラブを右から左に移動させれば良くなります。言い方を変えれば、左膝を前に出すことによって、自分の体の正面以外でクラブを振れなくなります。

また、体の正面だけでクラブを振る動作になるため、練習量が少ない方には、だんぜんクラブ軌道の誤差が少なくなります。その結果、クラブが外側から入ってくるシャンクが防ぎやすくなります。

難しいセットアップではありません。一般アマチュアにとってのグリーンエッジからのアプローチの難易度が、格段に下がるはずですよ。

■アプローチの基本は転がし

100切りゴルフ予備校リアルレッスンでは、普通に行っているグリーンエッジからのアプローチフォームですが、ゴルフレッスン本にはほとんど載っていないtips(ちょっとしたコツ、テクニック)だと思います。

グリーンエッジですから、100切りゴルフ予備校的にはアプローチの基本は転がしです。コックはほとんど使用しない。もしくは自然に使う程度のアプローチの時に、このフォームでショットしてもらいます。コックを大きく使ったり、振り幅を大きくしないといけないようなショットの場合、逆に安定性に欠けますので、ご注意ください。



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/>



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!

アプローチのプレッシャーに技術で対抗する!
シャンク病の超カンタン克服法