



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.95
2013

6

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!

6月といえは紫陽花が綺麗に咲く季節。
鎌倉は紫陽花の名所が沢山ありますが、
江ノ電に乗ってゆっくり散策するのがいいですね!

節税システムの仕組みを知る!

不動産管理法人における 役員給与の機能と制限

5.23
OPEN!

丸の内相続プラザ

誰でも気軽に相談できる

相続の無料相談窓口



東京駅を一望できる明るく広々としたフロアで、
ゆったりとご相談していただけます。
お気軽にお立ち寄りください!

テレビ出演しました!

放送内容は弊社サイトで視聴可能!

土地の評価を下げて相続税対策!
「スペシャリストが伝授! 相続税マル得術」

[放送予定] 千葉テレビ(3ch)
2013年4月16日(火) 21:55~22:00

「ビジネスフラッシュ」 松木安太郎氏
インタビュー

[放送予定] 千葉テレビ(3ch)
2013年5月25日(土) 10:30~10:40

節税システムの仕組みを知る！ 不動産管理法人における 役員給与の機能と制限



不動産管理法人を設立する意義は、**所得税**と**相続税**の両面での対策にあります。その要となるのが役員給与になります。この**役員給与**が全額損金に算入できてこそ節税スキームとして成立するわけですから、取扱いには慎重になる必要があります。

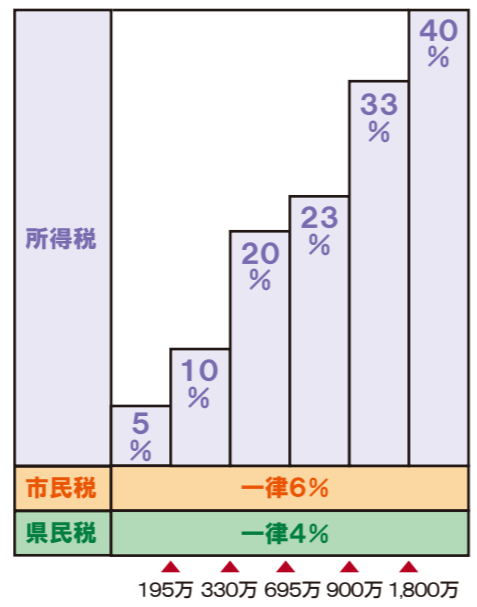
今回は、この役員給与が果たす**機能**と損金算入にあたっての**留意点**をご説明いたします。

1. 不動産管理法人における税制効果

不動産管理法人による節税効果は、役員給与の配分によるものが最も一般的です。以下、その中でも大きな3つの節税効果についておさらいします。

(1) 所得の分散効果

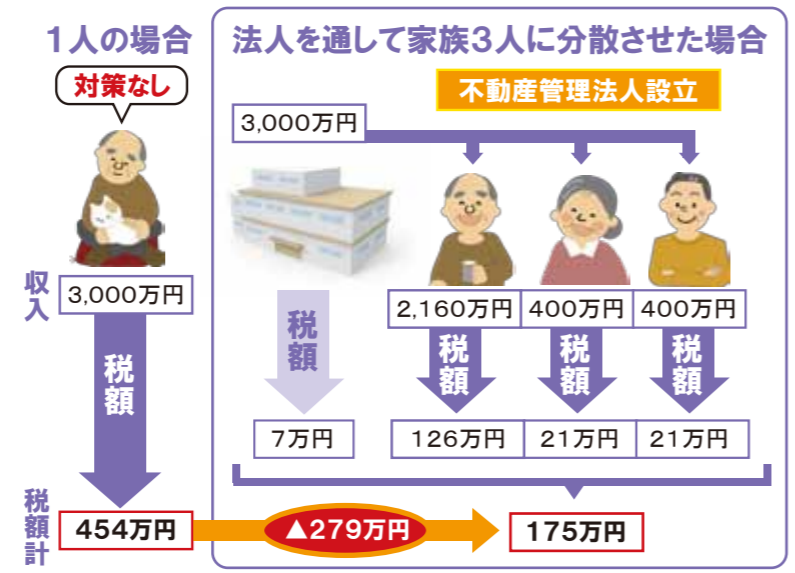
個人で事業を営んでいる場合には、その所得は個人事業主に集中してしまいます。所得税の税率は図にあるように**超過累進課税**の仕組みとなっているため、法人からの給与という形で家族役員に所得を分散させれば、税率を引き下げることができます。



(2) 給与所得控除と損金算入で経費を二重控除

法人役員、従業員が受け取った給与については、給与所得控除が適用されます。法人の利益を算出する際、管理にかかる経費を既に差し引いています。この上に「**みなし経費**」として規定されている**給与所得控除**を受けるということは、経費を二重で計上しているのと同様です。

当然、課される税金は圧縮されることとなります。



なお、平成24年度の税制改正において、給与収入が**1,500万円を超える場合**の給与所得控除額については、245万円の上限が設けられることとなりました。

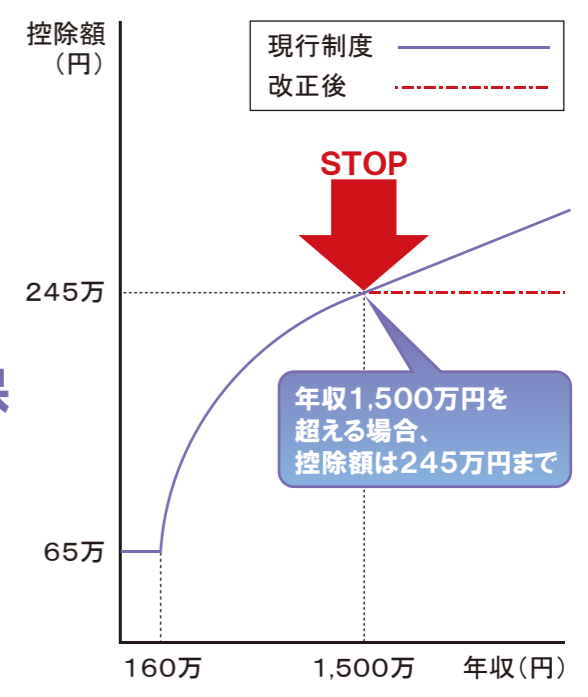
役員給与はなるべく複数名に分散させることで、給与所得控除の効果もまた高まるということです。

(注) 上記の改正は、平成25年分以後の所得税及び平成26年度分以後の個人住民税について適用します。

(3) 資産の分散と納税資金の確保

給与の支払いという形で、所得を家族に分配することができるので、贈与税を負担することなく資産を分散させることができます。また、この給与は将来予測される相続税の納税資金の確保としても機能します。

給与所得控除額の改正前・改正後



2. 損金に算入できる給与と算入できない給与

役員に対して支給した給与（隠蔽または仮装処理により支給されたものを除く）のうち、一定の要件を満たすものについては損金に算入することができます。ただし、期中で**支給額に変動**があったり、不当に**高額**とみなされたりした場合は、**損金に算入できない**部分が出てくる可能性もあるので、その金額の設定には慎重になる必要があります。

以下、損金に算入できるものとできないものに分けてご説明いたします。

(1) 損金に算入することができるもの

① 定期同額給与

定期同額給与とは、支給時期が1ヶ月以下の一定期間であり、かつ、支給時期における支給額が**同額である給与**をいいます。つまり、毎月同じ額を支給している場合は、定期同額給与に該当します。

なお、**変動部分については損金不算入**となるのですが、詳しくは(2)①を参照して下さい。

② 事前確定届出給与

事前確定届出給与とは、その役員の職務につき所定の時期に確定額を支給するのみに基づいて支給する給与で、所轄税務署長にあらかじめ届け出ている給与をいいます。いわゆる「**役員賞与**」にあたるものです。

なお、届け出た金額と異なる金額を支給した場合、その全額が損金に算入されないこととなりますので、注意が必要です。



③利益連動給与

利益連動給与とは、同族会社以外の法人が業務執行役員に支給する利益連動給与で、その算定方法が客観的なものであり一定の要件を満たす給与をいいます。この要件の一つに「有価証券報告書に記載されていること」といったものが挙げられているため、この規定の適用は、**実質的に上場企業等に限定**されていることとなります。

(2)損金に算入できないもの

①定期同額給与の変動部分

(1)①でご説明した定期同額給与のうち、期中で給与の額を改定した場合、次に挙げるような**増額分**又は**減額分**は、**損金の額に算入されません**。

●期中で増額した場合

当初50万円ずつ支払っていた給与を、期中に残り2ヶ月間、70万円に増額した場合は、以下の金額が損金に算入されません。⇒ $(70万円 - 50万円) \times 2ヶ月分 = 40万円$

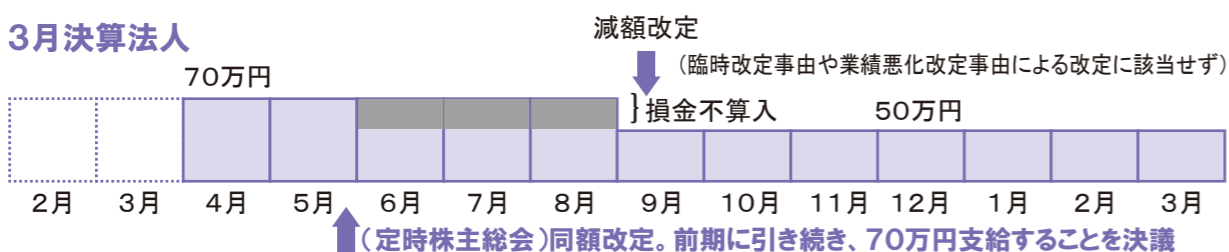
3月決算法人



●期中で減額した場合

当初から70万円ずつ支払っていた給与を、期中に残り7ヶ月間、50万円に減額した場合は、以下の金額が損金に算入されません。⇒ $(70万円 - 50万円) \times 3ヶ月分 = 60万円$
※4、5月分については、定期同額給与に該当します。

3月決算法人



②役員給与のうち不相当に高額な部分

(2)①の給与に該当していたとしても、不相当に高額な部分がある場合、その部分の金額は損金不算入となります。

「不相当に高額な部分」を算定する基準は、その職務内容、法人の収益等を勘案した「**実質基準**」、定款または株主総会の決議で定められている額を基準とする「**形式基準**」があります。これらの基準を超える部分を「不相当に高額な部分」として、そのいずれか多い方の金額が損金に算入されません。

③隠蔽、仮装経理により支給する給与

隠蔽・仮装経理することにより支給されたものについては、損金に算入されません。

役員給与は、損金に算入できるかできないかで、法人税の額が大きく変わることがあります。詳しく知りたい方は、専門家にお尋ね下さい。

『丸の内相続プラザ』

誰もが・気軽に・何でも相談できる、相続の無料相談窓口

5.23 OPEN

東京駅を一望できる、丸の内 三菱ビル9階

営業時間
 <オープンスペース> 平日10:00~20:00
 <相談スペース> 相談者との調整により決定
 ※完全予約制 相談受付は、平日・土 9:00~19:00

相談から手続き・申告まで、相続に関わるワンストップサービスを提供!

『丸の内相続プラザ』は、相続に関する不安や悩みなどを抱える人々の相談に経験豊富なスタッフが個別で応える相続の無料相談窓口です。

1. どなたでもお使いいただける憩いのスペースです
2. 経験豊富なスタッフが、お話をお伺いします
3. 税制改正の動きがわかる、相続の最新情報を発信しています



▶丸の内相続プラザのオープンに先駆けてプレセミナーを開催します!

事例で解決!

相続で起こる怖い話

- こんなとき、遺言書がないと危ない!
- 相続税対策と思いきや大損!
- 背筋も凍る土地評価

限定
80
名

日時 5月20日(月) 15:00~16:00
 場所 東京丸の内 三菱ビル10階(グランド)
 講師 清田幸弘(代表税理士)他 ※講義内容、場所が変更になりました。
 参加費 無料(限定80名)

セミナー後(16:00~)

『丸の内相続プラザ 内覧会』を行ないます。
 東京駅を一望できる憩いのスペースへ、オープン前にご招待!

丸の内相続大学校 お問合せはこちら
03-6269-9095

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講座です。

●6月15日(土)第11・第12講座
生命保険を活用した相続対策7ヶ条
 染宮教育総研株式会社 代表取締役 染宮 勝己 税理士・CFP

弁護士が見た「争族」問題徹底解説講座
 弁護士法人 小嶋総合法律事務所 代表 小嶋 和也 弁護士

テレビに出演しました!

※放送は弊社サイトで視聴可能

土地の評価を下げて相続税対策!
「スペシャリストが伝授! 相続税マル得術」
 千葉テレビ(3ch)
 4月16日(火) 21:55~22:00

「ビジネスフラッシュ」
 インタビューー
松木安太郎 氏
 千葉テレビ(3ch)
 5月25日(土) 10:30~10:40

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!

基礎控除40%削減に立ち向かう!

小規模宅地等の特例と平成25年度の改正

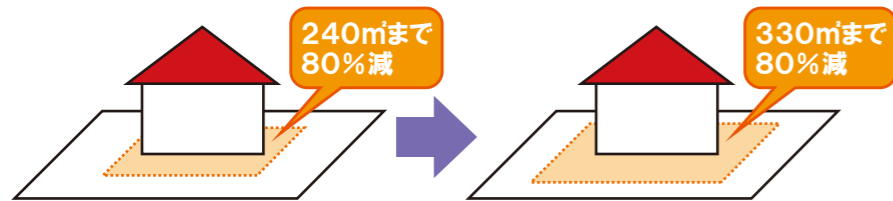
湊です。
ヨロシク
お願いします♪



相続税の課税価格の計算でその金額を減額できる制度がいくつかありますが、その一つが「小規模宅地等の特例」です。この特例は「第二の基礎控除」ともいわれる程に実務上では馴染みのあるもので、「被相続人にとって生活の中心であった居住地や事業のために使われていた敷地を、相続人が引き続き使用し続ける場合」など、一定の要件を満たせば、限度面積まで土地の評価額を大幅に引き下げることができます。

この制度が今年度の税制改正で大きく変わることになりました。

1. 居住用の敷地に対する限度面積の拡大



居住用で使っている土地に対し、特例の適用対象とする限度面積が拡大されます。現行制度では、240㎡の限度面積まで80%減額することができるため、例えば路線価が20万円の地域であれば、3,840万円まで土地の評価額を引き下げることができます。

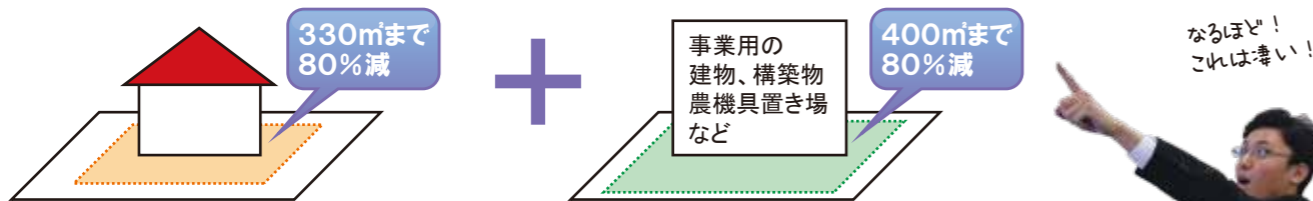
同じ地域であれば、改正後は限度面積が330㎡まで拡大されるため、5,280万円まで引き下げることが可能です。

	路線価 (1㎡あたりの基準額)	適用限度面積	減額割合	評価減価格
改正前	200,000 ×	240㎡ ×	▲80%	= ▲3,840万円
改正後	200,000 ×	330㎡ ×	▲80%	= ▲5,280万円
差額				▲1,440万円

2. 事業用の敷地を含め最大730㎡まで適用可能

これまでは居住用の敷地だけで限度面積を使い切ってしまった場合、事業用の敷地には特例を適用する余地がなかったのですが、改正後はそれが可能となります。

つまり、事業を行っている方であれば、自宅の敷地を限度面積(330㎡)まで評価減した上に、さらに評価減対象となる土地が400㎡追加されるということです。農業を営んでいる方であれば、農地そのものには適用できませんが、農機具置き場なら対象となります。



なるほど!
これは凄い!

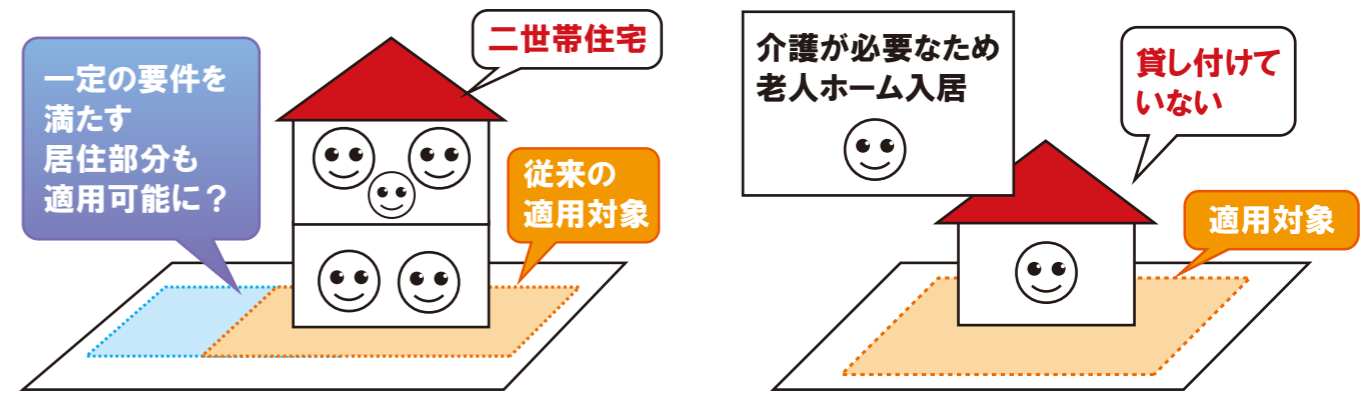
※1及び、2の改正は平成27年1月1日以後の相続又は遺贈から適用する。

3. 二世帯住宅、老人ホーム入居の要件緩和

話は前後しますが、平成22年度の税制改正では小規模宅地等の特例の適用要件が厳格化され、足元では相続税増税は始まっていると囁かれていました。この時から、「亡き親と同居する遺族が相続税の申告期限まで居住を継続する場合」などの適用要件が追加されています。

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%

この制限を巡って、二世帯住宅や老人ホーム入居の場合はどうなるのか、といった議論が実務家の間で沸騰していたのですが、今回の改正はその争いに一応の決着をつけるものです。



例えば、1階に父母、2階に長男夫婦が居住し、構造上住宅内部で行き来ができない二世帯住宅の場合、長男は被相続人(父)と起居を共にしていたとはみなされないため前述の「同居」要件を満たせず、原則として適用対象外とされてきました。今回の改正では、このような場合であっても、一定の要件を満たす被相続人及びその親族の居住部分については特例の対象とする、としています。

また、老人ホームに入所したことにより被相続人が家を離れたとしても、次の要件が満たされる場合に限り、特例を適用できることとなりました。

- 被相続人に介護が必要なため入所したものであること。
- 当該家屋が貸付け等の用途に供されていないこと。

いかがですか?
今後も知って得する
情報をたくさん
お届けしますね♪



※3の改正は平成26年1月1日以後の相続又は遺贈から適用する。

相続税は基礎控除額が40%削減されて、「3,000万円+600万円×法定相続人の数」(現行5,000万円+1,000万円×法定相続人の数)になるという大きな改正が行われます。この影響をいづらか相殺するべく、小規模宅地等の特例の適用要件を緩和したという側面もあるようです。

基礎控除額が引き下げられた後、都市部では相続税の申告義務を課せられる方が倍増するともいわれていますが、その内の一部は、この特例を利用することで納税額がゼロになる方々です。ただし、この制度は減税効果が大きい分、適用要件が複雑で、その要件の一つは相続税の申告書の提出です。「この特例があれば、多分、相続税はかからないだろう」と思われている方も、試算は必ず資産税に精通した税理士に依頼するようにしましょう。

営業職
必見!

営業職に大いに役立つ!

100切り!

第8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

いよいよ本格的にゴルフシーズン開幕ですね!

ゴルフにとってイメージ力はとても大切なことです。パッティングからドライバーショットまでさまざまなイメージを持ちながら、コースとの戦いに挑みます。

そして、スイングフォームを作る上でもイメージはとても重要になります。しかし一度頭にインプットされたイメージが、ゴルフ上達の妨げになることがままあります。

ツアー選手のスイングフォームの写真を見た時に、スイングトップの位置で左腕がぴんと伸びて、鮮烈に残るスイングフォームの格好良さ!

あなたはスイングトップで、無理やり左腕を伸ばしていませんか!?

スイング中、両腕は意識的に伸ばす必要はありません。

- スイングトップでの左腕
- インパクト時の右腕

共に、意識的に両腕を伸ばしてはいけません。

小学性時代にやった鉄棒の懸垂を思い出してみてください。ギリギリの状態でも腕が伸びきってなければ、余力があります。しかし、完全に伸びきった両腕からは、体を持ち上げるのは大変だったはずですよ。

腕をピンと伸ばすということは、腕の筋肉は関節保護のために使用してしまいます。よって、クラブを通して身体の力をボールに伝える事が非常に困難になってしまいます。

クラブヘッドの重みを感じて、クラブと綱引きをするようにスイングするためには、腕に余裕が必要になります。

この余裕があれば、実際に腕が伸びていようと、ボールに身体のを伝えることが可能になります。

写真のモデルさんは、スイングの際、腕を伸ばさず(特にスイングトップの際の左腕)、クラブヘッドと綱引きをするイメージでスイングしてもらっています。

本人は、かなり腕に余裕を持ち、曲げていたままで振っているイメージだったようです。

実際には、ご覧の通り、しっかりと腕は伸びています。

自分の意志で腕を伸ばすのではなく、クラブの遠心力で腕が伸びてしまう、そんなイメージでスイングしてみてください。



スイングトップ



インパクト



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



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!
お問合せはゴルフ講師大崎まで

ゴルフ上達のために、イメージする力を養おう!
クラブの遠心力で腕を伸ばせ!