



地主・経営者のための情報マガジン

企画発行 ●
ランドマーク税理士法人
あぐりタイムズ Vol.101
2013

AgriTimes

12

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!

いつもお世話になっているお客様が、
丸の内相続プラザに来て下さり、撮影して下さいました!
素晴らしい眺めですよ。
これからイルミネーションでますます綺麗になりますので、
ぜひ遊びにきてください!

譲渡損が出た場合

マイホームを 譲渡するときの特例

生前贈与で 相続税を 節税する方法

第14時限
営業職に
大いに
役立つ!
100切り!

グリッパ位置

ボールを上手に
コンタクトする

初心者必見!

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



マイホームを譲渡するときの特例

～ 譲渡損が出た場合 ～

住んでいた家を売却して損失が出た場合の、2通りの特例の活用についてご紹介します。買換え資産の有無、住宅ローンの残債など、そのときの事情からどちらを選択できるのか、を判断するようにしましょう。

こんにちは。
監査一課の堀口です！

今度も元気に
お役立ち情報を
提供します♪



1. マイホームを売って譲渡損が出た場合

不動産を譲渡して赤字となった場合、基本的には他の不動産の譲渡による黒字の金額とは相殺できません。ただし、給与所得や事業所得などの他の所得と損益を通算することはできない、というのが原則です。

ただし、不動産といってもマイホームを譲渡したことによる赤字の金額については、一定の要件を満たしていれば、**他の種類の所得と損益通算できる**可能性があります。つまり、これによってその年の税金を減少させることができるということです。

さらに、損益通算しきれないほどの損失額がある場合、その金額を**翌年以降3年間にわたって繰り越し、その年の所得と相殺**することもできます。

2. マイホーム譲渡損に使える2つの特例

居住用財産を譲渡して譲渡損が生じたときは、「**マイホームを買換えた場合の譲渡損失の損益通算及び繰越控除の特例**」または「**特定居住用財産の譲渡損失の損益通算及び繰越控除の特例**」という2つの特例が用意されていますが、主な適用要件の違いは下記の表を参考にしてください。

マイホームを買換えた場合の譲渡損失の
損益通算及び繰越控除の特例

特定居住用財産の譲渡損失の
損益通算及び繰越控除

共通の適用要件

譲渡資産の所有期間	所有期間5年超の居住用家屋およびその敷地	
他の特例との適用関係	譲渡した年の前年、前々年において居住用財産を譲渡した場合の特例の適用を受けていない	
譲渡の相手先	配偶者、親、子など特別な関係にある者は適用対象外	
所得要件	合計所得金額3,000万円以下の年分に限り適用 (損益通算については所得制限なし)	
適用期限	平成25年12月31日まで	

異なる適用要件

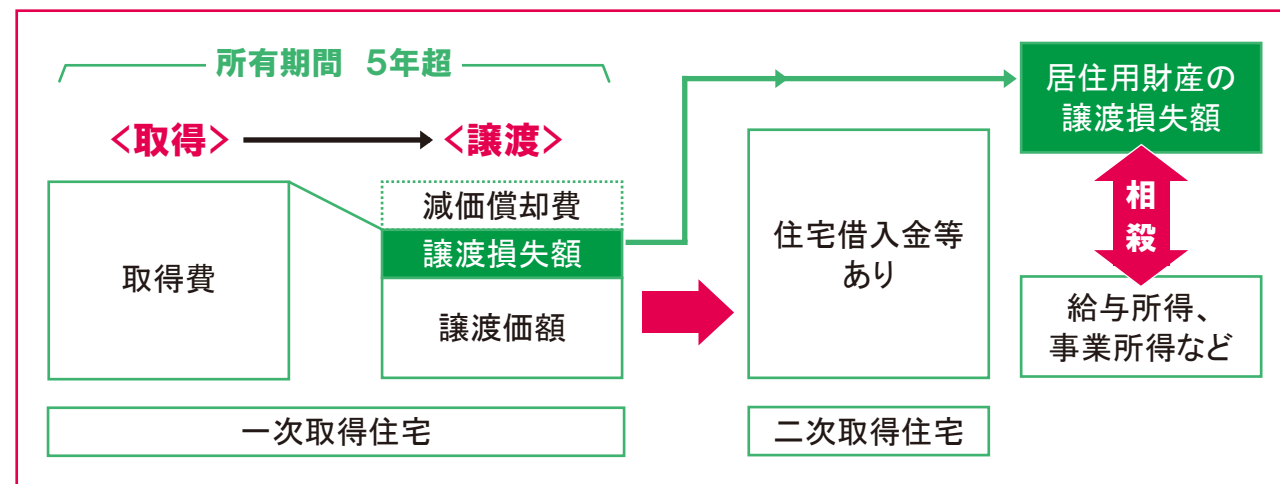
譲渡資産	住宅ローンがなくても可	譲渡契約日前日に住宅ローン残高あり
買換え資産	住宅ローンで取得、床面積50㎡以上 翌年12月31日までの間に 居住の用に供する(見込み)	不要
損失金額の制限	500㎡超の敷地に対応する部分の 譲渡損失の金額は繰越控除の対象外	譲渡契約日前日の借入金残高から 譲渡対価を控除した残高を限度

※ここに挙げた適用要件は簡略化したものです。詳しくは専門家にお尋ねください。

①マイホームを買換えた場合の譲渡損失の損益通算及び譲渡損失の特例

マイホーム(旧居宅)を売却して新たにマイホーム(新居宅)を購入した場合に、旧居宅の譲渡による損失(譲渡損失)が生じたときは、一定の要件を満たすものに限り、その譲渡損失をその年の給与所得や事業所得など他の所得から控除(損益通算)することができます。さらに、損益通算を行っても控除しきれなかった譲渡損失は、譲渡の年の翌年以後3年以内に繰り越して控除(繰越控除)することができます。

この制度における適用要件の最大のポイントは「**住宅ローンを組んで買換え資産を取得しなければならない**」という点です。売却する方の資産については住宅ローンの残債がなくとも構いません。



②特定居住用財産の譲渡損失の損益通算および繰越控除

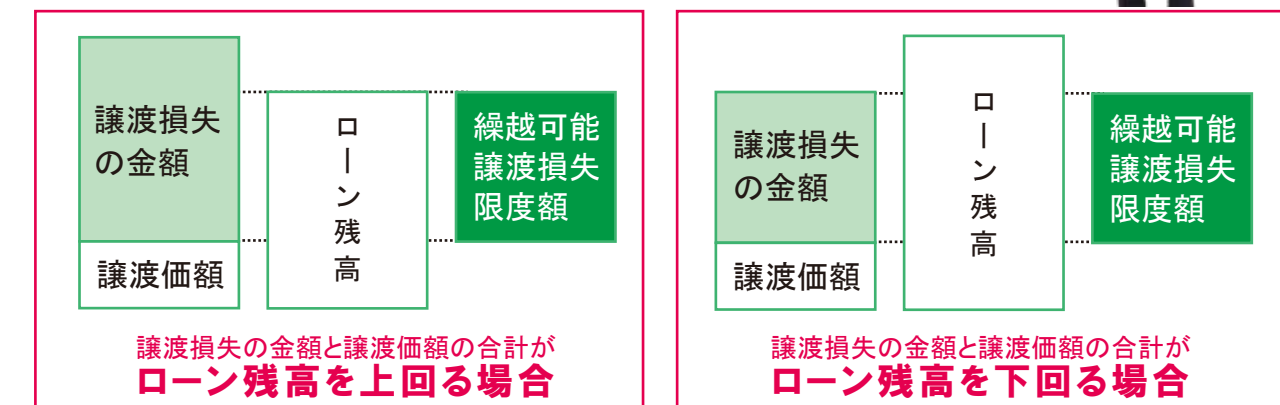
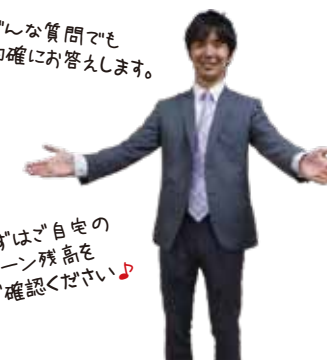
この特例は、現在の自宅を売却しても住宅ローンを返済しきれないような方への支援措置として用意されているものです。適用されれば、居住用財産の譲渡損失のうち、「**住宅ローン残高が譲渡対価を超える部分**」を限度として、他の所得との損益通算および損失の翌年以後3年以内の繰越しを認められます。

つまり、譲渡対価をすべて住宅ローンの返済に充当しても残ってしまう住宅ローンの部分については税金で救済しましょう、という趣旨の制度になります。

そのため、「**譲渡資産については住宅ローンの残債がある**」ということが重要な適用要件です。この特例は、前述の「買換えた場合の～特例」とは違い、「買換え」を要件としていませんので、**賃貸住宅等に住み替える場合も対象**となります。

どんな質問でも
的確にお答えします。

まずはご自宅の
ローン残高を
ご確認ください♪



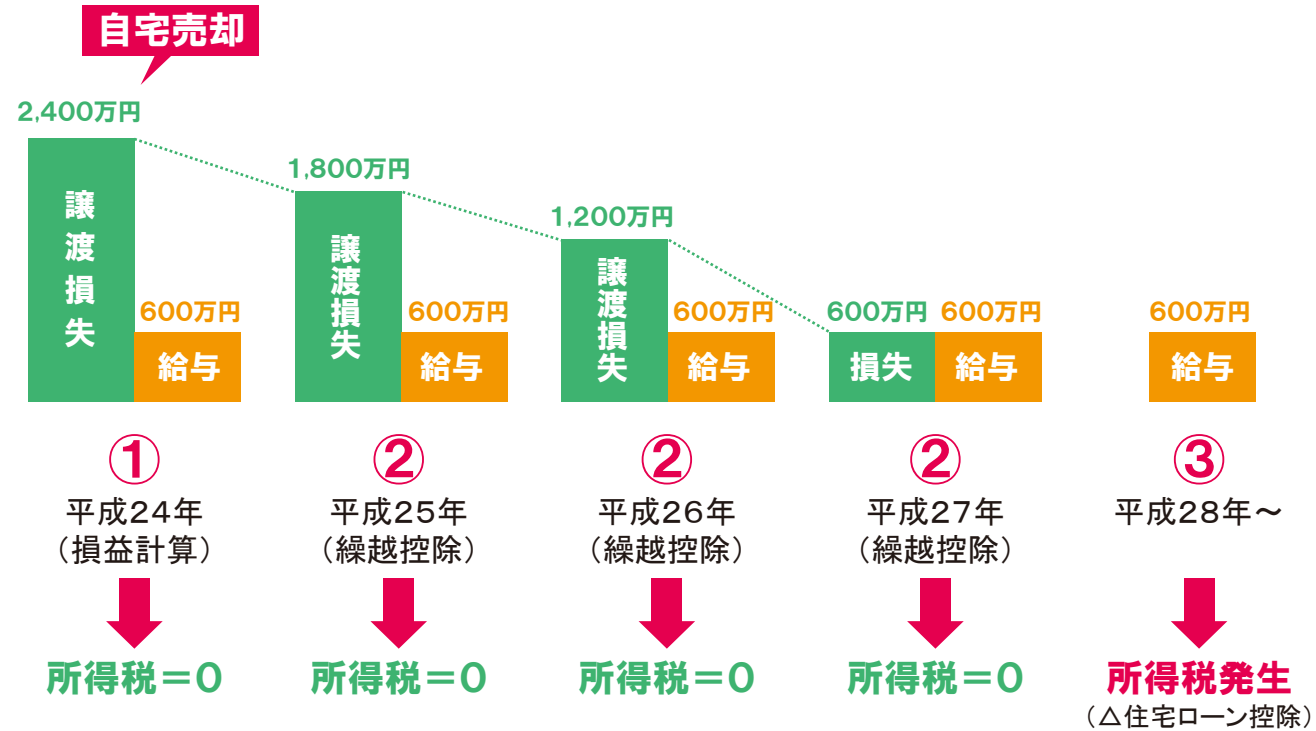
3. 特例を適用した場合の所得税の計算

例えば、平成24年に自宅を売却、同年に新たな家を取得して住宅ローン控除の申告をした場合は、以下のようになります。

<前提条件>

- マイホームについて2,400万円の譲渡損失があり、所得は給与所得のみで600万円(翌年以降も同じであると仮定)とします。
- 住宅ローンは3,500万円とします。

いかがですか？
少しでもお役に立てたら
光栄です。



① 自宅を売却した年(平成24年)

…損益通算ができます(所得から譲渡損失を引いて税金を計算します)。この例の場合、給与所得より大きな譲渡損失があるので、この年に源泉徴収された所得税は、確定申告により全額還付されることになります。

② 上記①においても損失が残る場合の翌年以降3年間(平成25～27年)

…売却した年の譲渡損失で引ききれなかった1,800万円(=2,400万円-600万円)は、翌年以降3年間その年の給与所得から控除することができます。

③ 所得税が課される4年目以降(平成28年以降)

…買い換えた居住用財産の購入で住宅ローンを組んでいるため、住宅借入金等特別控除(住宅ローン控除)の適用期間内であれば、適用を受けることができます。

以上の例のように、各種の特例を上手く活用することで、税金の負担を軽減することができます。それぞれ、借入の条件や所得等によって有利・不利がありますので、適用を検討されている方は専門家にご相談下さい。

テレビ朝日 スーパーJチャンネル

スーパーJチャンネルにて
弊社が取材協力した
明日は我が身!?
“相続のトラブル”
の特集が放送されました。



放送日 2013年10月1日(火)17:35～

昨今の相続をめぐる現状について、代表 清田幸弘のコメントと、丸の内相続プラザで働くスタッフの様子が放送されました。

テレビ神奈川でCM放送中!

弊社ホームページのトップ画面よりご覧いただけます

ランドマーク税理士法人 検索



テレビCM、おかげさまで大反響です。
ご意見やご感想、ドシドシお寄せください。



丸の内相続実務大学校

ワンランク上の相続実務
DVD 絶賛発売中!



相続の実務家を養成する相続マスター講座(第4期/全16講座)も早いもので残すところ半分となりました。「日程が合わず参加できない」という方、「反復して専門知識を学びたい」という方のために、第4期からDVDで受講可能になりました。相続のエキスパートによる人気講座をぜひ体験してみてください!

詳細はこちら 丸の内相続実務大学校 検索

日本経済新聞に掲載されました!

2013年9月25日(39面)

相続税の出張相談、 無料で

ランドマーク税理士法人が、10月から外出困難な高齢者を対象にした、相続税の無料出張相談サービスを開始することが紹介されました。



2013年9月18日付(19面)

「相続税理士」こう選ぶ

相続増税を控え、税理士を探す動きが広がりそう、として相続税に詳しい税理士の選び方、探し方について、代表税理士 清田幸弘よりコメントさせていただきました。



生前贈与で相続税を節約する方法

はじめまして！
資産税課の
小林郁深です！



精一杯ご説明
しますので、
応援ヨロシク
お願いします♪



Q. 平成27年から相続税が増税となるそうで心配です。今からできる税金対策は何かありませんか？

A. 相続税の節税手段として最も一般的なものは、子や孫への生前贈与です。今回は、**一般的な生前贈与のポイント**について解説していきます。

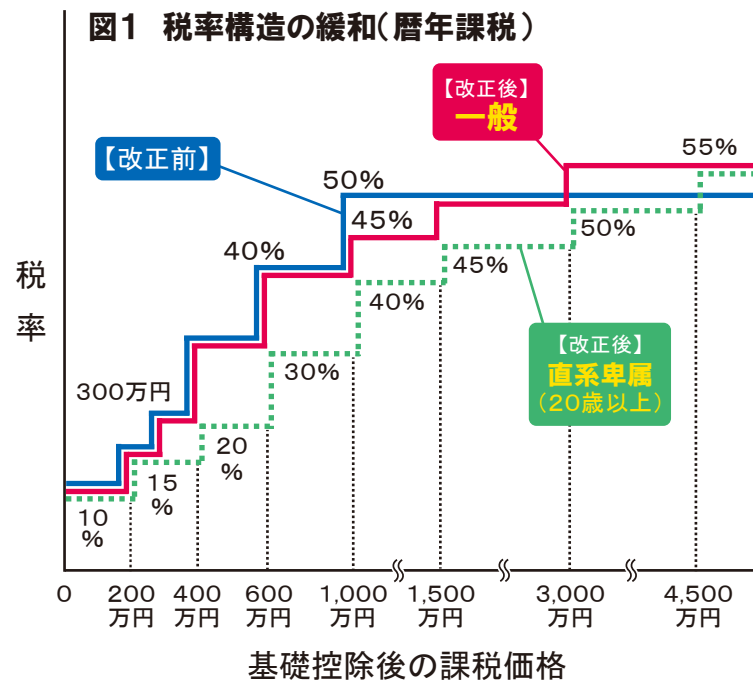
1. 一般的な贈与「暦年贈与」の概要

暦年贈与とは、1年間に贈与を受けた財産の合計額を基に贈与税額を計算するものです。**110万円の基礎控除額の範囲内であれば、毎年、無税で贈与をすることができます。**

このように毎年少しずつ財産を親から子へ移していけば、贈与税を払う必要なく、その後に発生する相続税の負担を軽くすることができます。

相続税に関しては、基礎控除額を引き下げなどによって課税ベースが拡大され、実質的に増税となる一方で、贈与税に関しては「**20歳以上の者が直系尊属から贈与を受けた場合**」に使用する税率構造が新設され、全体的に**5～10%の減税**となる方向性が打ち出されました。

つまり、今後は生前贈与による節税策がこれまで以上に重要な役割を果たすことになるのです。



2. 暦年贈与の二大ポイント

図1をご覧ください。今回の改正で直系卑属への贈与について税負担が緩和されたとはいえ、総じて贈与税の税率は高めに設定されています。高い贈与税のことを気にすると、贈与税を払ってまで、贈与しようという気持ちになれません。生前対策として贈与を検討する時、税負担の重さに二の足を踏まないためには、発想の転換が必要となります。ポイントは「**手取額**」と「**相続税率と贈与税負担率の比較**」の二点です。

① 手取額

贈与税を支払うことは損だという考えをもっていると、心理的に贈与に踏み切りにくくなってしまいます。一度目先を変えて、「**どれだけのお金を贈与したら、どれだけ手取り(贈与税を支払った後の手残り)があるのか**」を考えてみましょう。

表1 贈与税の手取金額一覧表

平成26年12月31日迄の贈与に適用

①贈与金額	②贈与税額	③贈与税負担率 ②÷①×100	④手取額 ①-②	⑤手取率 ④÷①×100
110	0	0%	110.0	100%
150	4.0	2.7%	146.0	97.3%
200	9.0	4.5%	191.0	95.5%
250	14.0	5.6%	236.0	94.4%
300	19.0	6.3%	281.0	93.7%
350	26.0	7.4%	324.0	92.6%
400	33.5	8.4%	366.5	91.6%
450	43.0	9.6%	407.0	90.4%
500	53.0	10.6%	447.0	89.4%
600	82.0	13.7%	518.0	86.3%
700	112.0	16.0%	588.0	84.0%
800	151.0	18.9%	649.0	81.1%
900	191.0	21.2%	709.0	78.8%
1,000	231.0	23.1%	769.0	76.9%
2,000	720.0	36.0%	1,280.0	64.0%
3,000	1,220.00	40.7%	1,780.0	59.3%
4,000	1,720.00	43.0%	2,280.0	57.0%
5,000	2,220.00	44.4%	2,780.0	55.6%
10,000	4,720.00	47.2%	5,280.0	52.8%

(単位: 万円)

表1をご覧ください。これは贈与金額、贈与税額、手取額の関係性を一覧表にしたものです。

仮に110万円を贈与する場合、基礎控除の範囲内なので手取額は110万円全額です。では200万円贈与したとしましょう。手取額は191万円となり、贈与税を支払っても、**実は贈与金額の95.5%もの金額が手元に残ること**となります。

こう考えてみると、「贈与税を支払うのは損だ」という思い込みはなくなるのではありませんか？

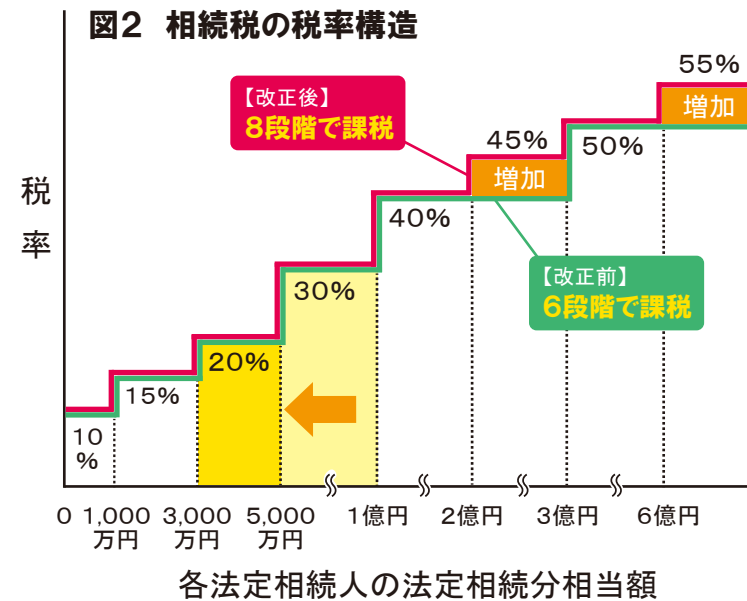


(注1) 贈与金額は、基礎控除前の金額である
(注2) 負担率及び手数料は、小数点以下2位を四捨五入

② 相続税率と贈与税負担率の比較

贈与を検討する前に、まずは**相続税の試算**をしましょう。相続税の税率構造は図2のような累進税率となっています。例えば、法定相続分相当額が5,000万円～1億円の場合には30%の相続税が課税されることとなりますが、贈与による対策で相続財産が減少し5,000万円以下となれば、相続税率は一段階下がり、20%となります。

表1の贈与税の手取金額一覧表から、この事例での**相続財産の贈与は、概ね1,000万円以下であれば有効である**、といえるでしょう。



※ただし、相続人等が相続開始前3年以内に被相続人から財産の贈与を受けている場合、その財産は相続財産の中に含まれてしまうという規程がありますので、注意してください。

もちろん、もし相続発生までに時間的余裕があり、相続税対策を急ぐ必要がなければ、**長い期間にわたり、もっと少額で贈与していくことで、贈与税の負担を減らすことも可能**です。

長い目で見た場合の相続税節税の手段として、暦年贈与により地道に相続財産を減少させる対策はとても有効です。生前贈与には、暦年贈与以外にも様々な特例があり、目的によって使い分けることで、**より効果的な財産移転が可能になる**ことがあります。生前贈与をご検討の際には、事前に資産税の専門家に相談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! ゴルフ予備校

第14時限



ゴルフスクールでは教えてくれない100切りマニュアル

夏も終わり、秋から冬にかけて、芝が枯れてゴルフが難しくなってきます。

夏場のように芝が元気な時は、多少のダフリショットでも芝の弾力によってクラブヘッドを滑らせ、ミスを感じさせないでしょう。しかし枯れた芝は、ボールとのコンタクトをしっかりと出来ないと、飛距離だけではなく、方向性までも狂わせてしまいます。

今回は、冬場に限るわけではありませんが、ボールを上手にコンタクトするための、グリップ位置についてのアドバイスです。

中級者以上の方は、経験上グリップをするときに、グリップの長さを利用して、いろいろな場所を持つ事をされているでしょう。その際、グリップを持つ位置を端から根本に変えていくと、クラブの性格が変化していきます。



①フルショット時に多くの方が握るグリップの端に近い部分は、ヘッドの重さを感じやすくヘッドを走らせるのに適しています。

②逆にグリップの根本を持つと、クラブの走りが非常に緩やかになり、微妙な調整を行いやすくなります。

パッティングと同じくらい、シビアに距離を打ち分ける必要がある、ノーコックでのアプローチショット等に適しています。



③グリップの真ん中付近は、その中間に当たります。

- ライが悪い時
- プレッシャーがかかるショットの時
- バンカーショット
- 芝が絡みそうなラフからのショット等

距離はあまり落としたいくないが、ボールコンタクトがほんの少し不正確になりやすい時に、真ん中もしくは真ん中より少し長めの感じにグリップする事により、ショットの正確性の向上が見込めます。

④グリップの根本を持つときは、右手人差し指をグリップの切れ目にかけることにより、毎回同じ場所に持つ事が容易になります



グリップの持つ位置を変化させることは、上級者にとって一般的ですが、ゴルフ初心者さんは全てのショットを同じグリップ位置でスイングしがちです。

日頃からグリップする位置を変化させる等、意識して練習する事により、ちょっとしたトラブルショット等、グリップ場所の変化だけで、ショット成功率が向上するようになります。お試しください。

読者からのゴルフに関する疑問や質問を募集しております。
プロならではの練習法や疑問解決はスコアアップには必要不可欠です!



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!

アメブロゴルフ部門 人気ブログランキング一位
大反響につき、ぜひご覧ください!