



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.104  
2014

# 3

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!

大阪城に行ってきました!  
夜はライトアップして  
また違った姿が見れますよ!

法人優遇、  
個人負担増  
どうなる?  
今年の税制改正

## 平成26年度税制改正大綱

特殊な家賃収入は  
いつの収益になるか?

供託家賃と敷金・権利金等の収入計上時期

第17時限  
営業職に  
大いに  
役立つ!

練習法の  
極意!

ショートアプローチ

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

あなたの不安をスッキリ解決  
相続 あんしんガイド  
souzoku-ansin.jp

新しい  
サイトが  
完成!

# 法人優遇、個人負担増 どうなる？ 今年の税制改正

## 平成26年度税制改正大綱



また、確定申告書の提出期限後に相続税額が確定した場合には、相続税の期限内申告書を提出した日の翌日から2月以内に限り、更正の請求によりこの適用を受けることができることとなります。

この相続財産の譲渡には不動産の貸付け（譲渡所得に該当する一定の借地権・地役権の設定）が含まれます。また、同一年中に複数の相続財産を譲渡した場合には、譲渡した資産ごとに取得費加算の計算をすることとされます。

これらは平成27年1月1日以後に開始する相続又は遺贈により取得した資産を譲渡する場合について適用される予定です。

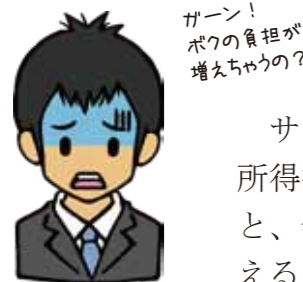
## 所得 税

### 1. 給与所得控除の上限の引下げ

給与所得控除の上限について、次のとおり暫次引き下げられることとなります。

	現 行	平成28年分の 所得税 ※1	平成29年分以後 の所得税 ※2
上限額が適用される給与収入	1,500万円	1,200万円	1,000万円
給与所得控除の上限額	245万円	230万円	220万円

※1 個人住民税については、平成29年度分について適用。  
※2 個人住民税については、平成30年度分から適用。



サラリーマンなどの給与所得者は、給与収入から必要経費にあたる給与所得控除を差し引くことが認められています。給与所得控除が縮小されると、年収1,000万円を超える会社員の所得税や住民税の負担が段階的に増えることとなります。

### 2. ゴルフ会員権の譲渡損失に係る損益通算

譲渡損失の他の所得と損益通算、雑損控除を適用することができない生活に通常必要でない資産の範囲に、ゴルフ会員権等が加えられることとなります。

上記改正は、平成26年4月1日以後に行う資産の譲渡について適用されます。

### 3. 相続財産に係る譲渡所得の課税の特例

相続財産を譲渡した場合の取得費に加算する金額が、その者が相続した全ての土地等に対応する相続税相当額から、その譲渡した土地等に対応する相続税額相当額とされ、縮減されます。

## 相 続 税

### 1. 医業継続に係る相続税・贈与税の納税猶予等の創設

個人が、持ち分の定めのある医療法人の持分を相続又は遺贈により取得した場合には、担保の提供を条件に、納付すべき相続税額のうち、当該医療法人の持ち分に対応する相続税額については、移行計画期間満了まで納税を猶予、移行期間内に相続人が持ち分を放棄した場合には、猶予税額が免除されることとなります。

また、持ち分の定めのある医療法人の出資者が持ち分を放棄したことによる贈与についても、担保の提供を条件に、贈与税の納税猶予、猶予税額の免除が創設されます。

### 2. 農地等に係る相続税・贈与税の納税猶予

平成26年4月から平成33年3月31日までの間に特例適用農地等を収用等のために譲渡した場合には、利子税の全額（現行2分の1）が免除されます。

こりゃ難しいわい。はやめに税理士先生に相談してごうか。



また、三大都市圏の特定市の特例適用農地等を収用等のために譲渡した場合には、取得時に適用対象農地等に該当しないものであっても、譲渡後1年以内にこれらの農地等に該当することとなる土地については、代替農地等に該当すること等、農地等に係る相続税・贈与税の納税猶予制度の見直しが行われます。

### 3. 相続税の非課税の対象法人の範囲拡大

相続財産を贈与した場合の相続税の非課税制度の対象となる法人の範囲に、博物館、美術館、植物園、動物園又は水族館の設置及び管理の業務を行う地方独立行政法人が加わります。

# 法人税

## 1. 交際費等の50%損金算入

- ①交際費等の額のうち、飲食のために支出する費用の額の50%を損金の額に算入することとします。
- ②中小法人に係る損金算入の特例(年800万円を上限に交際費の全額損金算入)については、上記①との選択適用としたうえ、その適用期限を2年間延長することとします。

これにより、大法人(資本金1億円超)でも、飲食費(社内接待費を除く)の50%まで税法上の費用(損金)として認められることとなり、法人税の負担が軽くなります。

ホッ...  
法人税の負担が軽くなれば  
会社の経営も少しは楽になるぞ。



## 2. 復興特別法人税廃止

復興特別法人税の課税期間を1年間前倒して終了することとされ、本年3月末に廃止されます。これに伴い、復興特別所得税額は法人税の額から控除又は還付されます。

# 消費税

## 消費税の簡易課税のみなし仕入れ率

消費税の簡易課税のみなし仕入れ率について、次の見直しが行われます。

- ①金融業、保険業を第5種事業として、そののみなし仕入率が50%(現行60%)とされます。
- ②不動産業を第6種事業とし、そののみなし仕入率が40%(現行50%)とされます。

上記の改正は、平成27年4月1日以後に開始する課税期間について適用される予定です。この2業種で簡易課税制度を利用していた事業者は消費税の負担が増える可能性があります。

う～む。  
いろいろと対策を  
考えなければならぬことが  
増えてきやうですわ...



# 自動車税

- ①自動車取得税については、消費税率8%への引き上げ時に自家用自動車は5%から3%に、営業用自動車及び軽自動車は3%から2%に引き下げられるとともに、エコカー減税の軽減率が拡張されます。また、消費税率10%への引上げ時(平成27年10月予定)に廃止されます。
- ②軽自動車税については、平成27年以降に新たに取得される自家用車にあつては1.5倍に、その他の区分の車両にあつては、農業者や中小企業者等の負担を考慮し、約1.25倍にそれぞれ税率が引き上げられます。

取得税は引き下げられるが、消費増税の影響がそれを上回るため、税負担は増します。また、軽自動車税の優遇見直しが行われこちらも税負担が増すこととなります。

厳しい状況ですが  
知恵を捻り出して  
お客様サポートに徹します。

お気軽に  
ご相談  
ください!



企業に対する減税措置が講じられていますが、消費税、所得税、相続税の引き上げ、給与所得控除の縮小等家計負担は重くなります。企業が賃上げを通じていかに家計を潤せるのが課題となりそうです。

# 第二回 日経 相続事業継 2014

主催: 日本経済新聞社  
クロスメディア営業局

開催日 2月13日(木)  
会場時間 9:30~16:00

弊社代表がプレゼンテーションを行います

## 争族からの経営危機 『事業承継トラブル事例』

ランドマーク税理士法人/三菱地所リアルエステートサービス  
講師: 代表税理士 清田 幸弘



日時  
2014年2月13日(木) 14:20~15:00

会場  
日経カンファレンスルーム(東京都千代田区大手町1-3-7 日経ビル6F)

事前登録制: 参加無料 [日経アドネット](#) [検索](#)

「これで財産の評価額がはつきりした。子どもへの二次相続まで考えている手が打てる」。神奈川県自営業の中野隆さん(仮名、58)は11月、ランドマーク税理士法人(横浜市)の相談サービス(相続対策10万円パック)で父親の三郎さん(同、89)の相続対策に見通しをつけた。

土地評価、精通者に三郎さんの財産は農地や賃貸アパートなど不動産が多い。固定資産税の評価額を単純計算すると約3億円にのぼるが、道路に接していない土地の減額評価などを考慮して税理士が試算したところ、2億円余り下がったという。三郎さんは三郎さんともども、節税のための生前贈与や相続税納付に向けた資産売却を進めるつもりだ。

三郎さんの場合、相続税の申告でランドマークに支払う費用は百数十万円になりそうだ。一般的に税理士による相続申告は財産評価額の大きさと基本報酬が決まり、相続人や財産の状況に応じてさらに加算される。2002年に廃止された旧税理士法の報酬規定が一つの目安。2億円の財産を3人で相続するならば168万円が報酬上限だった。税理士は全国に約7万4000人いるが、11年の相続税

## 日本経済新聞(2013年12月17日)に掲載されました!

相続実務は相続に精通する税理士に、として弊社の相続対策や土地評価の品質の高さが紹介されました。

## 「相続、税理士は数十万円から」

申告はこれを下回る約5万2000件。相続税は税理士資格の国家試験の必修科目ではなく、相続税の申告を扱ったことがない税理士も少なくない。報酬に見合う専門知識と実務能力があるか見極めて選ぼう。とりわけ相続財産の多くを占める土地の評価額が、どんな場合に減額できるか精通している税理士でないと、余分に相続税を納めることになりかねない。



## 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



## ミニセミナー 不動産税務コンサル実践塾

相続税の節税、譲渡所得の申告、消費税の還付...。不動産に関わる税金は、とにかく難しい! 専門家として押さえておきたいポイントを解説します。

日時 2014年2月27日(木)  
講義 14:00~14:30  
個別相談 14:30~15:30  
場所 東京丸の内 三菱ビル9階 丸の内相続プラザ内



参加者特典!  
すぐに役立つ  
エッセンスを凝縮!  
『相続対策レシピ』  
プレゼント!

# 特殊な家賃収入はいつの収益になるか？

～供託家賃と敷金・権利金等の収入計上時期～

今日は座間にお任せを♪



**Q.** 私は不動産賃貸業を営んでいます。今年、所有しているアパートのうち1棟を全面改修し、それに伴って家賃を現在の7万円から7万5千円に**値上げ**しました。ところが、このアパートのある入居者が家賃の値上げを不服とし、今まで通り7万円の家賃を振込んできます。そのため、私は**家賃の受取りを拒否**することにしました。すると、この入居者は7万円の家賃を**供託(※)**するようになったのです。

**この供託された家賃についてはどのように取扱えばよいのでしょうか。また、他にも特別な形の入金がある場合、気を付けるべき点があれば教えてください。**

(※) 供託とは、金銭、有価証券などを国家機関(法務局などの供託所)に提出して、その管理を委ね、最終的には供託所がその財産をある人に取得させることによって、一定の法律上の目的を達成しようとするために設けられている制度です。



**A.** 今回のような**家賃の増額を原因として供託された家賃**については、従来通り受取ったものとして、その支払日の属する年分の収入を**不動産所得として計上**することになります。その他に気を付けるべき特殊な収入としては、**敷金や権利金**などが挙げられます。この収入に関しては**契約上で退去時の返還を要することになっているか否か**でその取扱いが異なるので、注意が必要です。

## 解説

### 1. 供託された家賃

不動産賃貸料の収入すべき時期は、原則として、契約日または慣習によって支払日が定められているものについてはその支払日、支払日の定められていないものについてはその賃貸料の支払いを受けた日(請求があったときに支払うべきものと定められているものについてはその請求があった日)とされています。**供託された家賃の場合、このような原則に従った処理がされる場合と、そのような処理をしなくてもいい場合があります。**

まず、原則に従った処理がされないケースとしては、家主が賃貸契約の解除を主張しているような場合が挙げられます。賃貸借契約の存否そのものについての係争にある最中、家主に家賃に係る所得があるものとして申告を期待することには無理があるといえるので、賃貸料が供託されたとしても、これを収入とする必要はありません。**係争期間中の家賃相当額を不動産収入として計上するのは、裁判などが終了して受領すべき金額が確定したその日となります。**

一方、**家主が賃貸料の増額を主張しているような係争**では、前述のような適用はできません。このケースで、賃貸料が供託されている場合には、その金額を不動産収入として計上することになります。

なぜなら、借家人としてみれば、これまでの家賃または借家人が相当と認める額を支払うか、供託しさえすれば、**賃貸借契約そのものには問題がないもの**と考えられるためです。また、家主としても、**これを受領したところで係争の勝敗に影響が及ぶことはありません。**その結果、供託された金額については、原則に従ってそれぞれの支払日に収入すべきことが確定したものとされているのです。

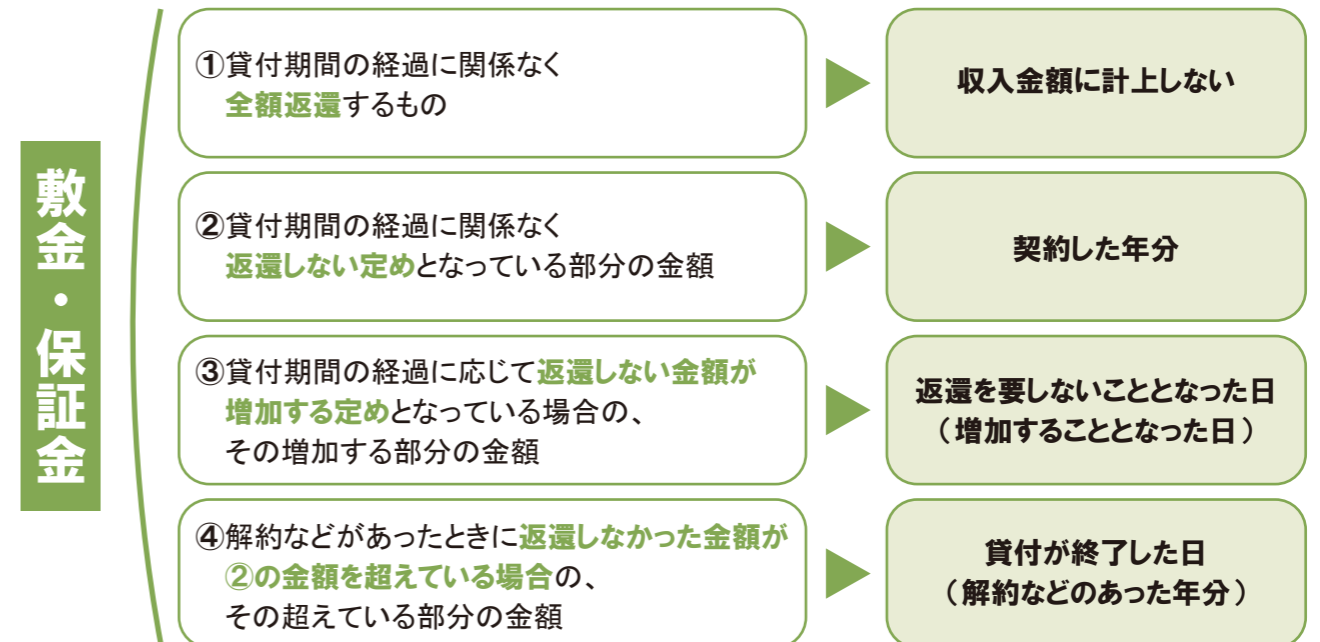


したがって、**供託された7万円を不動産収入として計上し、差額分については支払いが確定した日(和解、判決等)の属する年分の収入として計上することになります。**

### 2. 敷金・権利金等の取扱い

この他に気を付けるべき収入としては、**敷金や権利金**などがあげられます。アパートやマンションの賃貸に関して受取る敷金や保証金については、それ自体が**賃貸人の安全を担保**するためのものであり、**契約の終了と同時に返還**されるものなので、**本来は不動産所得の収入金額として取扱うべきものではありません。**

しかし、契約当初から(あるいは一定期間が経過すれば)、**その一部ないし全部が賃貸人に帰属することが契約書などで取り決められているもの**があります。このような収入は実質的には、権利金や更新料などと変わりがないものと認められるので、**当然に不動産所得の収入金額として扱うこととなります。**その取扱いと収入金額への計上時期は下の図を参照してください。



これらのように、特別な形での入金は、その実情に応じて処理の方法や計上時期が異なることとなります。その取扱いについては契約書等を今一度よく確認し、不明な点は専門家に相談するようにしてください。

営業職  
必見!

営業職に大いに役立つ!

100切り!

第17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

## ■ショートアプローチ練習法の極意

100切り出来ない方の大きな要因の一つに、グリーンエッジや30ヤード以内のショートアプローチの成功率が低いというのがあります。できるだけ1パット圏内、もしくは3パットの危険の少ない距離まで運ぶことが出来れば、100切りの大きなアドバンテージとなります。

本来OKパットのように、カップのそばまで打てるようにならなくても、カップから半径5ヤード以内にまで寄せることは、しっかりとした練習方法を知っていれば、難しい事ではありません。練習場では、球数の半分はアプローチに費やしましょう。アプローチの球数の割合は、5ヤードや10ヤードのすぐそこと思えるような距離では多くし、距離が遠くなるにつれ、減らして良いです。

100を切れない方は、距離があるアプローチ練習の方が難しく、難しい練習をこなせば、簡単そうに思える近距離も寄るようになる、と考えてしまいがちです。この考え方は、ほとんどの場合、成立しません。短い距離の練習に重点を置きましょう。

練習方法としては、ショートティーを使用して行います。人工マットは、ダフリショットの方が思ったところに打ちやすいため、本コース場では、練習量ほどの成果は現れません。ただし、ショートティーでのアプローチショットの欠点は、すくい打ちになりやすいと言う事です。

その為には、右足つま先にボールを置き、左脚体重100%を意識して、アプローチ練習を取り入れて下さい。右足つま先のボールをコンタクトする為には、すくい打ちでは非常に困難となるため、すくい打ち矯正のアプローチ練習になります。ショートティーでのショートアプローチショット練習で、しっかりと思ったところに打てるように、がんばりましょう。

練習場では球数の半分をアプローチに!  
すくい打ちを矯正する練習法の極意



次に取り入れるのは、ボールを踏んでのアプローチです。

左足つま先側

左足かかと側

右足つま先側

右足かかと側



上記複合で両脚にボールを踏んでのアプローチ練習

この練習法を取り入れる事により、脚の余分な動きを制御できるようになり、コース上での成功率が高くなります。闇雲にアプローチ練習をしていた方、ショートティーでのアプローチショット練習を取り入れて、2014年アンダー100の仲間入りをして下さい。



## 町田モダンゴルフ リアルレッスン

講師:大崎 聡(おおさき あきら)

100切りゴルフ予備校のサイトではお役立ちレッスンをご紹介します。  
⇒ [ameblo.jp/hoshitakato/](http://ameblo.jp/hoshitakato/)



100切りゴルフ予備校

合理的な練習方法こそが、ダントツのスコアのコツです。  
ゴルフのお悩み、私が解決します!