



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.106
2014

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!

日光の華嚴の滝です!
虹がかかった絶景に迷わずシャッターを切りました。
朝4時の起床が報われた瞬間です!

相続増税時代に備えよう!

生前贈与で節税

いざというときに意外と知らない!

不動産を売却 したときに かかる税金

第19時限

営業職に
大いに
役立つ!

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

修正

ダブルリンクメント



相続増税時代に備えよう!

生前贈与で節税



平成27年1月1日より、相続税の基礎控除額の引き下げなどによって**相続税の課税ベースは拡大**され、実質的に**増税**となります。その一方で、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課税価格が3,000万円以下の部分は**5~10%の減税**となり、今後は**生前贈与**による節税対策がこれまで以上に重要な役割を果たすこととなります。

この贈与の方法は大きく二つに分けられます。

一つは、**毎年110万円の基礎控除**を受けることのできる「**暦年贈与**」です。生前に財産を贈与することで相続時の課税価格を減少させることができ、相続人が納税資金を確保することができます。そして、もう一つは一定の要件のもとに**特別控除額2,500万円以内**であれば贈与税を負担しなくてもよい「**相続時精算課税制度**」です。以下、それぞれについて解説していきます。

1. 暦年贈与

「**暦年贈与**」とは、贈与税の基礎控除額110万円を超える金額の贈与を受けた場合に、超過累進税率により課税される制度です。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る**のです。

ただし、毎年のように贈与を行うと「**連年贈与**」とみなされ、課税されてしまう場合があります。例えば、毎年子供に100万円ずつ20年間にわたって贈与していた場合、これは贈与開始の年に総額2,000万円の「**有期定期金に関する権利**」を贈与されたものとみなされてしまう恐れがあるのです。

そのため、年ごとに贈与契約書を作成したり、金額や振込の時期をずらしたりするなどして税務署から「**定期的に贈与を受けているな**」という印象を持たせない工夫が必要です。

贈与税の速算表

基礎控除後の課税価格	改正前		改正後(平成27年1月1日~)	
	税率	控除額	税率	控除額
200万円以下	10%	0万円	10%	0万円
300万円 "	15%	10万円	15%	10万円
400万円 "	20%	25万円		
600万円 "	30%	65万円	20%	30万円
1,000万円 "	40%	125万円	30%	90万円
1,500万円 "	(1,000円超)	225万円	40%	190万円
3,000万円 "			45%	265万円
4,500万円 "			50%	415万円
4,500万円 超			55%	640万円

(受贈者が20歳以上の直系卑属の場合)

$$\text{贈与を受けた財産の価額} - \text{基礎控除額} 110\text{万円} \times \text{税率} - \text{控除額} = \text{贈与税額}$$

2. 相続時精算課税制度

特徴① 2,500万円まで贈与税が非課税

「**相続時精算課税制度**」とは、生前に贈与を受けた財産の価額の内、**2,500万円までを非課税**とし、この贈与財産の価額を相続時に受けた財産の価額と合計して相続税額を算出するという制度です。贈与の回数・金額・種類は問わないのですが、非課税枠である2,500万円は「**一人の贈与者が**」贈与した財産の価額を累積した金額を指しています。

2,500万円の非課税枠を超えた場合には**一律で20%の贈与税**が課されるのですが、この納めた贈与税額は、後の相続税額から控除することができます。もし、贈与税額を控除しきれない場合には、その分は還付されます。

<適用対象者>

この制度の適用対象者は次の通りです。(年齢は贈与の年の1月1日現在)

- **財産を贈与した人(贈与者)**は65歳以上の親
(平成27年1月1日以後は60歳以上に引き下げられます。)
- **財産の贈与を受けた人(受贈者)**は20歳以上の子である推定相続人
(平成27年1月1日以後20歳以上である孫が追加されます。)

不明な点がございましたら遠慮なくご連絡下さいね!



特徴② 110万円控除の「暦年課税」には戻れない

この制度を活用するか否かは、受贈者が贈与者ごとに選択できるものですが、一度選択すると相続時まで継続して適用しなければならぬため、**途中で暦年贈与に戻ることはできません**。

特徴③ 贈与時の時価で相続税額が算出される

この制度は相続時に生前贈与財産が贈与時の価額に戻されますので、今後の土地区画整理事業や都市開発事業で**確実に値上がりの期待ができる土地については、この制度を適用した方が有利な場合**もあります。もっとも、贈与時と比べてその財産価額が下がってしまった場合には損をしてしまう可能性もある、という側面もあります。

もともと相続税がかからないような方がこの制度を活用して、非課税枠の贈与価額で収めるのであれば、贈与税を支払わなくて良い分だけ有利といえます。一方、**結局、後に相続税を支払う人にとってはメリットの少ない制度**と考えていいでしょう。

<相続時精算課税を選択した場合の具体例>

- ① **平成25年5月5日に1,000万円を贈与**
⇒ 1,000万円 ≤ 2,500万円のため、贈与税はかからない。
- ② **平成26年7月20日に2,000万円を贈与**
⇒ 2,000万円 > 1,500万円 (= 2,500万円 - 1,000万円)のため贈与税がかかる。
⇒ (2,000万円 - 1,500万円) × 20% = 100万円の贈与税を納める。
- ③ **平成26年9月1日に相続発生**
⇒ 相続税額が100万円未満であれば還付。

3. こんなケースも贈与になる

●不動産や株式等の名義変更

特に夫婦間や親子間の場合には贈与という認識はないかもしれませんが、贈与とみなされ贈与税が課税されます。

●他人の名義を借りて不動産や株式等を購入した場合

購入者本人から名義人に贈与があったとみなします。

●保険料を負担しないで保険金を受け取った場合

保険料の負担者から受取人に対して贈与があったとみなされます。

●債務の免除や債務の引受けがあった場合

例えば、友人に300万円の借金を帳消しにしてもらった場合や、親に借金を肩代わりしてもらった場合などは、300万円の贈与があったものとみなされます。

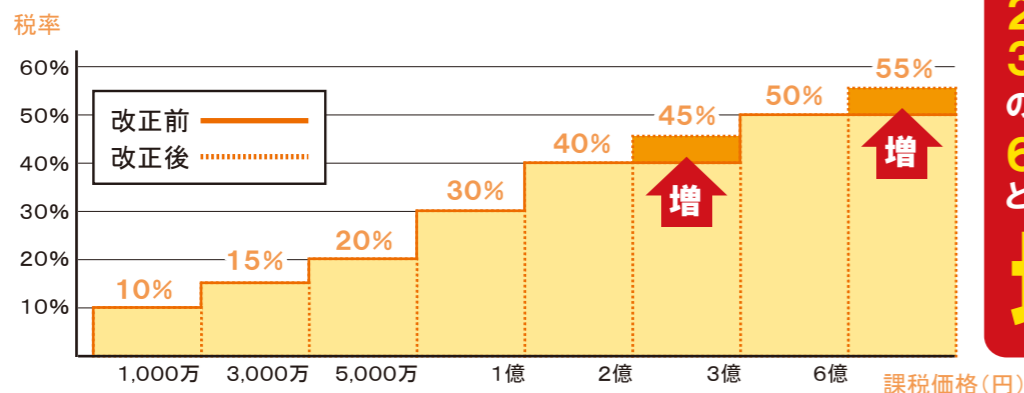
●著しく低い価格で財産を譲り受けたとき

例えば、時価5,000万円の財産を1,000万円で譲り受けた場合に、差額の4,000万円について贈与があったとみなされます。

4. 相続税、贈与税の税制改正について

<税率構造の改編>

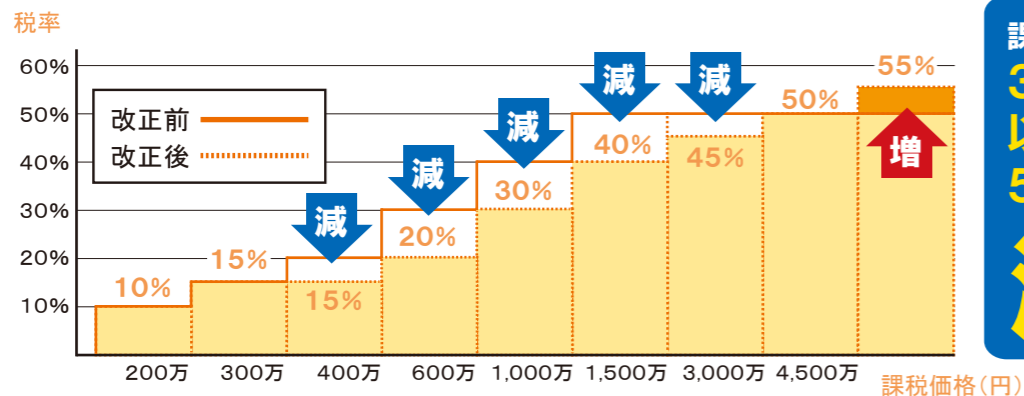
★相続税の税率構造



課税価格が
2億円超
3億円以下の部分と
6億円超
となる部分が
増税!

★20歳以上の者が直系尊属から贈与を受けた財産に係る贈与税の税率構造

(注) 上記以外の財産贈与であれば税率構造は異なります



課税価格が
3,000万円
以下の部分は
5~10%の
減税!

平成27年1月1日より改正されます

週刊住宅新聞、住宅新報に掲載されました!

三菱地所リアル 税理士法人と事業継承サービス 相続税額もとにプラン提案

三菱地所リアルエステートサービスがランドマーク税理士法人と業務提携し、首都圏の企業経営者向け「事業継承対策30万円パック」を提供することが紹介されました。

地所リアル 税理士法人と事業継承サービス 相続税額もとにプラン提案

三菱地所リアルエステートサービスは、企業継承パックを準備して、事業継承者に対する支援を強化しています。依頼者所有する非上場株式の相続税評価額を簡単に算出したあと、自宅の土地や預貯金を活用し、相続税額を減らす企業オーナー向けに、M&A、公正証書遺言の作成助言・民法特例などを検討する。

同サービスでは、地所リアルが不動産の簡易査定を無償で提供し、税理士法人がかかわる事業継承コンサルティング料金を定額30万円(税別)で実施する。別途料金要するが、不動産鑑定士による多様なソリューションを用意している。

ランドマーク税理士法人は2013年に扱った相続税申告案件は200件超にのぼる。昨年5月には丸の内内の相続対策を開設している。

週刊住宅新聞 (2014年2月18日)

企業経営者向け新サービス 相続税、事業継承案を提示

三菱地所リアルエステートサービスの定額制として、分業の企業経営者向けに相続税額や事業継承案を提示するサービスを開始した。業務提携したランドマーク税理士法人は不動産の簡易査定を行う。

神奈川県横浜市と共同で「事業継承対策30万円パック」を提供する。

依頼者が所有する非上場株式の相続税評価額や、不動産を含む自社株以外の財産の相続税額について、簡易査定を無料で行い、これを基にオーダーメイドで事業継承プランを提案する内容だ。

住宅新報 (2014年2月18日)

相続税、事業継承案を提示

三菱地所リアルエステートサービスは、分業の企業経営者向けに相続税額や事業継承案を提示するサービスを開始した。業務提携したランドマーク税理士法人は不動産の簡易査定を行う。

神奈川県横浜市と共同で「事業継承対策30万円パック」を提供する。

依頼者が所有する非上場株式の相続税評価額や、不動産を含む自社株以外の財産の相続税額について、簡易査定を無料で行い、これを基にオーダーメイドで事業継承プランを提案する内容だ。

住宅新報 (2014年2月18日)

村所在する自社所有物件300万円(同)で三菱地所リアルが提供する。

三菱地所リアルによると、これまで相続や事業継承関連のニーズに個別に対応してきたが、15年1月以降の相続税の基礎控除額引き下げを踏まえ、対応を強化している。13年に200件超の相続税申告案件を取り扱った実績を持つランドマーク税理士法人と提携し、サービスを強化した。窓口を整備するも、相続が不透明だったコンサルの料金体系を明確化し、相談という「第一歩」のハードルを低くした。

日本経済新聞に掲載されました!

相続費用安く

相続税増税に向けて、相続手続きの料金を引き下げる都市部の税理士法人が増えている、として、弊社のサービスプランが日本経済新聞(2013年3月8日)の夕刊一面に紹介されました。



日本経済新聞(2014年3月8日)

リアルなネットワークを助け、相続市場を効果的に攻める!

相続マイスター® Advanced
資格試験 お申込み受付中!

相続マイスターの資格取得から、大きな可能性が広がります。詳しくは「相続マイスター協会」で検索!



この資格は非常に役立ちますよ!

相続マイスター協会 検索

いざというときに意外と知らない!

不動産を売却したときにかかる税金

所得税法で定められている所得の種類は合計で10種類あります。今回は、比較的イレギュラーな所得であり、とりわけ仕組みが複雑な「譲渡所得」について少し詳しく説明していきます。



1. 譲渡所得とは?

「譲渡所得」とは、売買のほか交換、代物弁済、物納、競売、収用等、資産を移転させたことによって生じた所得をいいます。具体的には、土地、借地権、建物、株式、書画、骨董などの資産の譲渡を行ったことで発生した所得が該当します。

ただし、不動産業者が棚卸資産として取り扱っている不動産の譲渡をする場合は、「事業所得」になります。また、山林の伐採又は譲渡は「山林所得」になります。

譲渡所得の基本的な計算式は以下のとおりです。

$$\text{収入金額} - (\text{取得費} + \text{譲渡費用}) = \text{譲渡損益}$$

2. 譲渡所得から控除するもの

① 「取得費」に含まれるもの

次に掲げるものを「取得費」とすることができます。

- 購入代金
- 購入時の仲介手数料、印紙代
- 抵当権設定登記費用
- 登録免許税
- 不動産取得税
- 整地費用
- 登記費用
- 資金借入の際の公正証書作成費用
- ローンの保証料、借入利子(いずれも使用開始前の期間に対応するもの)

※「概算取得費控除」…土地や建物の取得費がわからない場合には、「譲渡対価の5%相当額」を取得費として計算してもよいことになっています。

● 取得費に加算できる相続税

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年以内に売却したときは、支払った相続税額のうち一定の金額を取得費に含めることができます。

その金額は、以下の算式にあるように土地等(土地の上に存する権利も含む)の場合は相続や遺贈で取得したすべての土地等に対応する相続税額となりますが、それ以外の場合は譲渡した財産に対応する部分のみとなります。

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

ただし、平成26年度税制改正大綱において、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は、取得費に加算できる金額が、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、他の財産と同様、その譲渡した土地等に「対応する」相続税額相当額だけが対象となる予定です。

② 「譲渡費用」に含まれるもの

- 仲介手数料、印紙代
 - 借家人を立ち退かせるための立退料
 - 測量費
 - 広告料
- (いずれも売却を目的として発生したものに限りです。)

なお、譲渡資産の修繕費、固定資産税などといった、その資産の維持や管理に要した費用は譲渡費用には含まれません。



3. 譲渡所得の種類

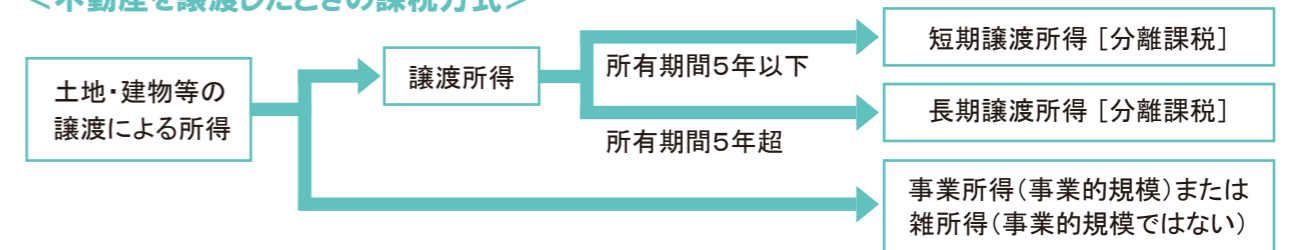
① 「分離課税」と「総合課税」

譲渡所得に区分される場合は、その種類・保有期間等により「総合課税」の対象になるものと、「分離課税」の対象になるものとに分けられます。土地、建物、株式等以外は「総合課税」となり、他の所得と損益を総合し、通常の所得税率を適用します。この方法では、例えば譲渡所得で損失が出たとしても、その額を事業所得や雑所得など他の所得と相殺することができます。

一方、土地・建物等の取引は「分離課税」となり、他の所得と切り離して税金を計算します。この方法で計算した場合は、上記のような相殺ができません。以下、「不動産取引と仮定して」、「分離課税」の前提で話を進めていきます。

② 分離課税方式の「長期譲渡所得」と「短期譲渡所得」

<不動産を譲渡したときの課税方式>



分離課税方式における「分離長期譲渡所得」と「分離短期譲渡所得」は、譲渡した年の1月1日における所有期間が5年を超えるか否かで判定します。どちらに分類されるかで、各種取扱い(特に税率:5年以下39%、5年超20%)が異なるのでご注意ください。

この「5年を超えるか否か」の判定は、あくまでも「譲渡した年の1月1日」時点で決まるため、例えば、平成20年4月に購入した土地・建物を平成25年5月に売却した場合であっても、売却した年の1月1日時点では所有期間が5年以下になるので「分離短期譲渡」とみなされ、税率は39%となります。また、平成49年までは復興特別所得税額(所得税額の2.1%)を申告納付します。

今回は概要をお伝えしましたが、不動産の譲渡を税務上正確に取り扱うには高い専門性が求められます。不動産を譲渡した、又は予定されている場合には、資産税に精通した税理士等専門家に一度ご相談するとよいでしょう。

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19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

■そろそろゴルフ場の芝も元気になってきます

芝が元気を取り戻すと、多少のダフりは、人工芝のようにクラブヘッドを滑らし、気持ちの良いショットを打ちやすくなるでしょう。しかし、四季を通してゴルフを楽しみたい方は、元気芝だよりのダフリナイスショットではなく、きちんとしたボールミートを行いたいものです。

人工芝の普及した現在のゴルフ練習場の影響で、初心者ゴルファーさんはゴルフ場と練習場での飛距離の違いに悩んでいる方も多いと思います。

ダフリの原因は多々ありますが、今回はゴルフ理論の変化に伴い、最近では指摘されにくくなった注意点について、お話ししましょう。

最近のゴルフ理論では、ゴルフスイングの軸を強調しない傾向にあります。一昔前は、背骨を軸と考えた、細い1軸を中心にスイングを行うという理論が一般的で、この理論に基づきダフリにくくするためには、スイング中に頭は動かさないという考え方が主流でした。

しかし現在では、背骨を軸(中心)とするよりも、背中に電信柱をしよわせるようなイメージでの大きな身体の動きでのスイングや、軸をあまり意識せずに、身体を大きく使う理論が多くなっています。

そのため、テークバック時に余程大きく頭を動かさなければ、注意されないとします。しかし、かなりの初心者ゴルファーさんは、頭を動かさないイメージを持ってしまっていることで、かえってダフリやすいという問題が出てきてしまいがちです。

実際には、頭を動かさないスイングは非常に難しいものです。実のところ、上手に頭を上半身の捻転に合わせ動かすことによって、ヘッドスピードはアップします。ほとんどの初心者さんは、意識、無意識を問わず、セットアップからスイングトップにかけて、頭が右に動くでしょう。

そしてインパクト時には、自分の頭が動いていることを感じていないため、頭が右に移動している分だけ、ダフリやすくなります。

もちろんこれは「頭を動かすな」というお話しではありません。頭を動かさないように打つのはすごく時間もかかりますし、身体を大きく使えないため、多少なりともヘッドスピードダウンにつながります。



- ①テークバックからトップにかけて、頭が右に移動しているという認識を持つ。
- ②スイングトップからインパクトにかけて、頭をセットアップの位置に戻すというイメージを持つ。(ただし、実際に頭を意識的に動かす事はしない)
- ③トップからインパクトにかけて、しっかりと左脚内側を踏ん張る。

人の身体は不思議なもので、頭を意識的に戻そうとすると、身体全体が左にスウェーします。戻したいというイメージと左脚の踏ん張りで、自然に頭の位置が変わり、ダフリ難くなります。

ダフリの原因は他にもあるでしょうが、初心者ゴルファーさんはまず、上記のイメージを持って練習してみてください。ショットの打感の変化を感じられる方が大勢いらっしゃると思います。



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)

サイトではお役立ちレッスンをご紹介します。
⇒ ameblo.jp/hoshitakato/



Google

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!

ダフリショット修正レッスン!
きっちりとしたボールミートのための