



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.112  
2014

# AgriTimes

# 11

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!

マイホームを新築・増改築された方、必見!  
**特別控除**で所得税が  
**下がります**

腕以外の筋肉を使用してのテークバックを目指す

ボディターンの為の  
バックスイングを覚える。

知っておきたい!節税対策  
「家族に支払った**給与**を  
**必要経費**にする方法」

第25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



# マイホームを新築・増改築された方、必見!

## 特別控除で所得税が下がります

清水が担当させていただきます。



### 1.住宅ローン控除

銀行などの金融機関で住宅ローンを組み、マイホームを取得し居住している人に、毎年、年末借入残高に応じて所得税を軽減しようという制度があります。これを一般に『住宅ローン控除』というのですが、『住宅借入金等特別控除』ともいいます。これは、住宅購入を促進するための政策税制の一つで、住宅ローン等を利用して住宅の新築・購入または増改築をした場合で、一定の要件にあてはまるときは、そのローンの「年末残高」を基として計算した金額を「その住宅を居住の用に供した年以後」の各年分の所得税額から控除できます。控除期間は**10年間**です。

平成26年4月1日以降に居住開始した一般住宅の場合は、控除対象限度額(年末残高)が4,000万円以下の部分について10年間にわたり、年末ローン残高×控除率(1%)の額が所得税より控除されます。所得税から引ききれない場合は、翌年度分の住民税からも控除できます(上限年間136,500円)。なお、平成26年3月末までに居住開始した一般住宅の場合は、控除対象限度額(年末残高)が2,000万円となり、所得税から引ききれない場合の住民税の控除額については上限年間97,500円となります。

#### 所得税の控除

居住年	対象	借入限度額	控除率	各年の控除限度額	最大控除額
平成26年1月～3月	一般の住宅	2,000万円	1.0%	20万円	200万円
	認定住宅	3,000万円	1.0%	30万円	300万円
	東日本大震災の被災者	3,000万円	1.2%	36万円	360万円
平成26年4月～平成29年12月(P3注1)	一般の住宅	4,000万円	1.0%	40万円	400万円
	認定住宅	5,000万円	1.0%	50万円	500万円
	東日本大震災の被災者	5,000万円	1.2%	60万円	600万円

#### 所得税から引ききれない住民税の控除

居住年	控除限度額
平成26年1月～3月	所得税の課税総所得金額等×5%(最高97,500円)
平成26年4月～平成29年12月	所得税の課税総所得金額等×7%(最高136,500円)

なるほど～



住宅ローン控除を受けられるための要件は、以下のとおりです。

#### 適用要件

##### ●対象者

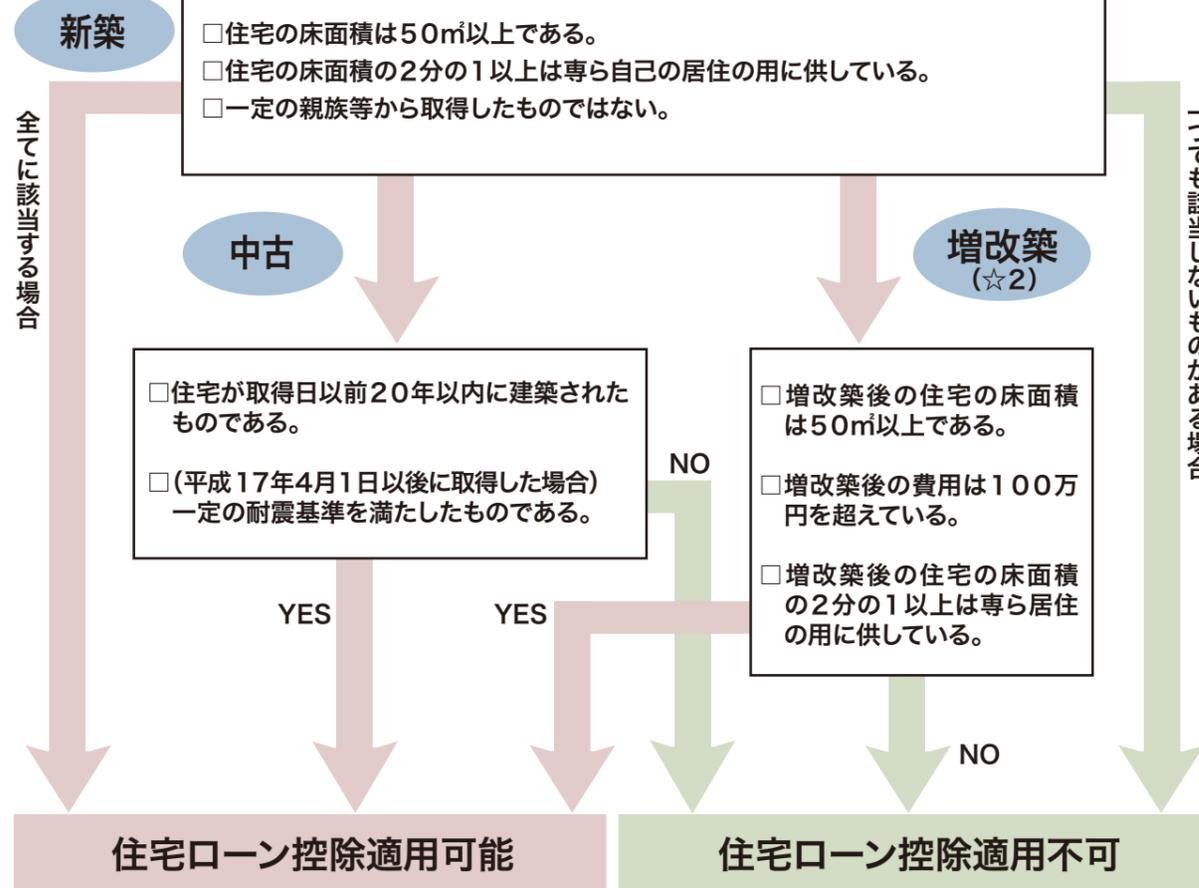
- 住宅ローンで住宅および敷地を取得し、所得の日から6ヶ月以内に居住している。
- 特別控除を受ける年分の合計所得金額が3,000円以下である。
- 各年12月31日まで引き続き居住している。(☆1)
- 居住年を含めて前後2年の5年間に一定の居住用財産に関する課税の特例の適用を受けてない。

##### ●対象ローン

- 返済期間が10年以上のローンである。
- 社内ローンによる取得の場合には、利率が年1%以上である。

##### ●対象住宅

- 住宅の床面積は50㎡以上である。
- 住宅の床面積の2分の1以上は専ら自己の居住の用に供している。
- 一定の親族等から取得したものではない。



(☆1) 住宅を居住の用に供した日からその年の12月31日までの間に、転勤命令等のやむを得ない事由により転居し、その後再びその住宅に入居した場合にも、一定の要件の下で住宅ローン控除の適用が認められます。

(☆2) 自己所有の家屋を居住の用に供する前に増改築等を行い、その後6か月以内に居住の用に供した場合にも、住宅ローン控除の適用が認められます。

借入なしで控除可能

## 2.長期優良住宅等の新築をした場合の所得税額の特別控除

居住者が認定長期優良住宅、低炭素住宅に該当するマイホームを新築等し、一定の要件を満たすとき、「標準的な性能強化費用相当額」(※)(限度額500万円または650万円)の10%相当額を、その年分の所得税額から控除できるという制度です。

その年分の所得税額から控除しきれない金額がある場合には、翌年分の所得税額から控除できるとされます。

ただし、この制度を受ける年分の合計所得金額が3,000万円を超える方は適用できません。また、前述した**住宅ローン控除との選択適用**になります。

(※)「標準的な性能強化費用相当額」とは、構造の区分ごとに1㎡あたりで定められた次の金額に、その住宅の床面積(登記簿面積)を乗じて計算した金額をいいます。

居住年	対象	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(注2)	認定長期優良住宅 認定低炭素住宅	650万円	10%	65万円

### ●平成26年3月までに居住した場合

構造の区分	床面積1㎡あたりの標準的な費用の額
木造・鉄骨造	33,000円
鉄骨鉄筋コンクリート造・鉄筋コンクリート造	36,300円
上記以外の構造	33,000円



### ●平成26年4月以降に居住した場合

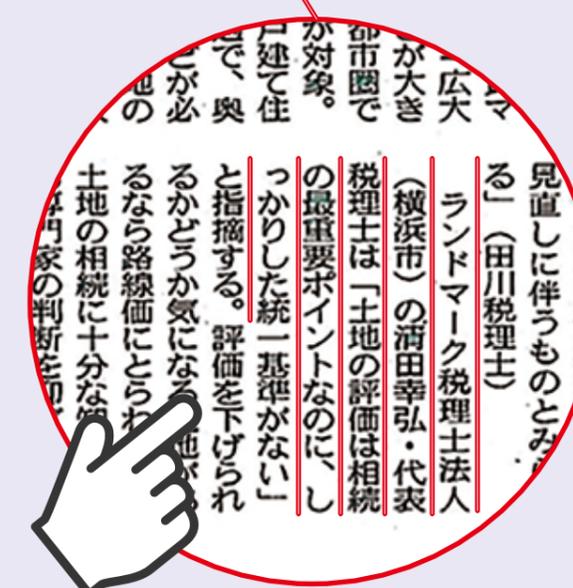
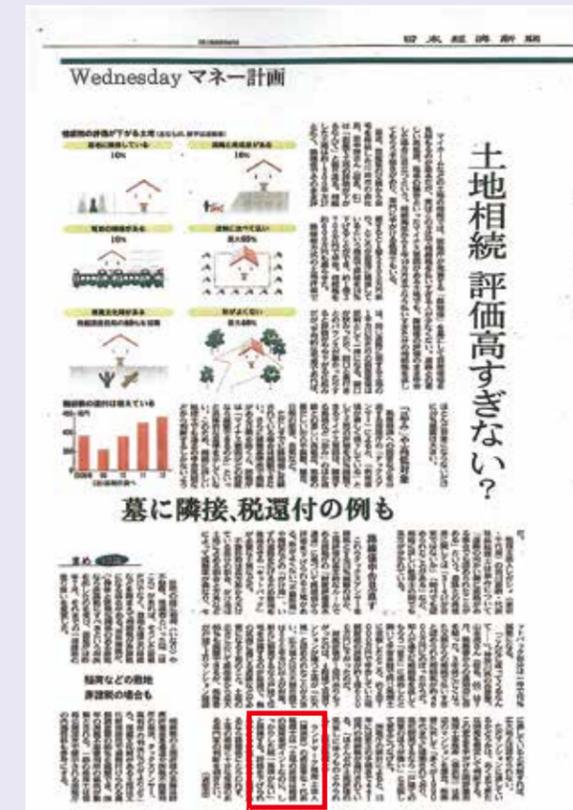
**床面積1㎡あたりの標準的な費用の額は住居の構造に関わらず、43,800円**

(注1)4,000万円、5,000万円の控除対象限度額は、当該住宅取得に係る消費税率が8%又は10%の場合に限って適用されます。このため、消費税の経過措置により旧税率(5%)が適用される場合は平成26年4月以降の入居であっても2,000万円、3,000万円が控除対象借入限度額となります。

(注2)650万円の控除対象限度額は、当該住宅取得に係る消費税率が8%又は10%の場合に限って適用されます。このため、消費税の経過措置により旧税率(5%)が適用される場合は平成26年4月以降の入居であっても500万円が性能強化費用相当額の上限となります。

## 【日本経済新聞】 2014年9月3日号に掲載されました

M&I・・・「土地相続 評価高すぎない?」18面  
代表 清田幸弘のコメントが紹介されました。



## <税理士.ch>に掲載されました



税理士紹介サイト<税理士.ch>にて、ランドマーク税理士法人が掲載されました。感度の高い「本物」の税理士に厳選インタビューを行うことで知られる当サイトにて、代表 清田幸弘が熱く思いを語っております。弊社HPより是非ご覧くださいませ。



### セミナー開催予定

**丸の内相続大学 第6期  
10月4日(土)より開講!**



お問合せ・資料請求はコチラ

TEL:03-6269-9095 丸の内相続大学 検索

知っておきたい! 節税対策

佐藤が  
担当させていただきます。



# 「家族に支払った給与を 必要経費にする方法」

Q 私は不動産賃貸経営を行っており、家族に事務処理等を手伝ってもらっているため、給与を支払いたいと思っているのですが、この給与は必要経費とすることができるでしょうか。また、その場合の要件などについて教えてください。

A 不動産事業を個人形態で行っている方は、家族を従業員とし、その家族に対して給料を払っているケースが多く見受けられます。法人形態の場合には、定期同額給与に該当すれば支払った給与を損金の額に算入することができます。もちろん個人形態でも一定額を必要経費として収入から差し引くことができますが、青色申告と白色申告とは家族に対する給与の取り扱いが異なるのでご注意ください。

よくいただく質問です。



## 1. 青色専従者給与と専従者控除

個人事業者が生計を一にしている家族を従業員とした場合に、その家族に対して給与を支払うことがあります。この給与は原則として必要経費にはなりません。しかしながら、特例で一定額を必要経費にすることができます。このとき、青色申告の場合と白色申告の場合で適用される特例が異なります。青色申告の場合には**青色専従者給与の特例**、白色申告の場合には**専従者控除の特例**になります。それぞれのメリットと要件は次のとおりです。

### (1) 青色専従者給与の特例

#### メリット

不相当に高額な金額でなければ、家族に支払った給与の全額を必要経費にすることができます。

#### 要件

- イ) その年の12月31日現在で15歳以上である生計を一にする配偶者その他の親族に対して支払われた給与であること(ただし、その年を通じて6ヶ月を超える期間、その事業に専ら従事していることも要件になりますので、学生(夜間学生を除く)や他の職業に従事している人などは事業専従者になることはできません。)
- ロ) 原則、青色専従者給与を支払う年の3月15日までに「青色事業専従者給与に関する届出書」を所轄の税務署長に提出していること
- ハ) 届出書に記載されている方法により支払われ、かつその記載されている金額の範囲内で支払われたものであること

特例は異なりますので見比べてみてください。



### (2) 専従者控除の特例

#### メリット

事業主の配偶者であれば86万円、配偶者でなければ50万円、または、この控除をする前の事業の所得金額を専従者の数に1を足した数で割った金額とのいずれか少ない金額を必要経費にすることができます。

#### 要件

- イ) その年の12月31日現在で15歳以上である生計を一にする配偶者その他の親族(その年を通じて6ヶ月を超える期間、その白色事業者の事業に専ら従事している者)がいること
  - ロ) 確定申告書にこの控除を受ける旨、その金額など必要な事項を記載すること
- ただし、上記の事業専従者(青色、白色共に)に該当する場合には、配偶者控除や配偶者特別控除及び扶養控除の適用対象者になることができません。そのため、事業専従者に対する給与の額が少ない場合には、かえって不利になることも考えられます。いずれが有利なのか、状況をふまえて検討する必要があります。

## 2. 青色申告のすすめ

白色申告を行っている場合、青色申告にすることで、上記の専従者控除よりも有利な青色事業専従者給与の特例を適用することができます。また、正規の簿記の原則に従い複式簿記により記帳した場合には65万円(複式簿記によらない場合は10万円)の青色申告特別控除の特典や減価償却資産の計算の特例を受けることができます。売掛金や未収入金の多い方であれば、貸倒引当金の設定もできます。近年、パソコンなどの普及により、正規の簿記の原則に従った帳簿を作成するのも比較的簡単になっています。青色申告に切り替えて節税を検討してみたいかでしょうか。ただし、不動産事業の方が白色申告から青色申告へ変更して65万円の青色申告特別控除を受けるためには、事業的規模(5棟10室以上)を満たすことが要件になりますので、ある程度の規模をもって事業を行っていることが条件になります。しかしながら、事業的規模に満たない場合であっても10万円の控除はできますので節税対策としてはおすすめです。

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25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

ゴルフのショットにおいて難しい事の一つに、ゴルフクラブを上半身の捻転によって上げる(=腕で上げない)と言うのがあります。セットアップの位置から、ゴルフクラブの重みを感じつつ上半身のみを捻転させることによって、腕の力に頼ることのない自然なバックスイングが出来るはずですが。

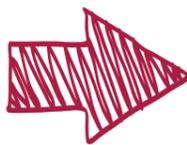
しかし実際にやってみても、この感覚をすぐに習得するのは難しいかもしれません。人の身体が、無意識のうちに自己の負担にならないような行動をとるようにできているためです。腕でクラブを上げない方法でスイングをすると、上半身の筋肉はかなり酷使されます。また、上半身の筋肉を使用するために、下半身の筋肉までも大きな負担を強いられることとなります。よって、腕でクラブを上げる行為は、身体的には自然な行為とも言えます。しかし、腕でクラブを上げるという行為には、「再現性」に欠けるという欠点があります。毎回同じクラブ軌道でのショットを目指すなら、腕の筋肉を使用してのテークバックではなく、腕以外の筋肉を使用してのテークバックを目指す必要が有ります。

今回はそのためのレッスンです。

まず、ハンドタオルを用意してください。アプローチ用アイアンでアプローチ用のセットアップをし、そのままの状態でハンドタオルを脇に挟み、後ろから回してください。両脇で挟んだタオルを落とさないように、アプローチ練習を行います。



①



②

腕以外の筋肉を使用してのテークバックを目指す

ボディターンの為のバックスイングを覚える。



③

最初はショートティーを使用して小さなアプローチショットから始めて下さい。ゴルフ初級者にとってはかなり難しく感じるかもしれません。タオルを落とさないでショートスイングをするためには、上半身をしっかりと捻転させなければいけないからです。

普段、腕を使用してバックスイングしている人にとっては、かなりの運動量になります。また、ショートスイングとはいえ、腕の使用をおさえると、インパクト前後の微調整が効かないため、思ったような当たりが出ないかもしれません。まずは、毎回しっかりと、**ボールとセットアップの位置関係を確認する必要が有ります。**次に、両脚をしっかりと踏ん張り、余分な動きを制御することによって、身体のみを使用したショートスイングを行うことが出来るようになります。

トップでタオルが落ちてしまうようなら、「腕が上がり過ぎている」ということです。なお、この練習には、フルショットは向きません。フルショットをする際、多かれ少なかれ脇が空いてしまうため、タオルキープができないからです。

タオルキープができない状態では、上半身の捻転の動きを習得することは難しいでしょう。

よって、まずはタオルを落とさないレベルでの距離で練習を行って下さい。毎回の練習の際に30球ほど行うことにより、徐々に身体が覚えてきます。

スコアアップあなたなら絶対出来ます。

ボディターンの為のバックスイングを覚えましょう。



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/](https://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!