



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.113  
2014

# 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!

払いすぎた税金を精算する大切な手続

## 今年も始まる! 年末調整

日本平ロープウェイ展望台からの眺めです。  
ほのかに朝風を感じながらロープウェイを下ると、  
久能山東照宮を参拝することができます!!

### 税負担を一部先延ばし!

### 事業用の資産を 買換えるときに使える 特例 ~個人の場合~

パッティングがスコアの要です。  
覚えておきたい  
パッティング距離感の  
ための基礎知識

第26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





# 払いすぎた税金を精算する大切な手続

## 今年も始まる! 年末調整

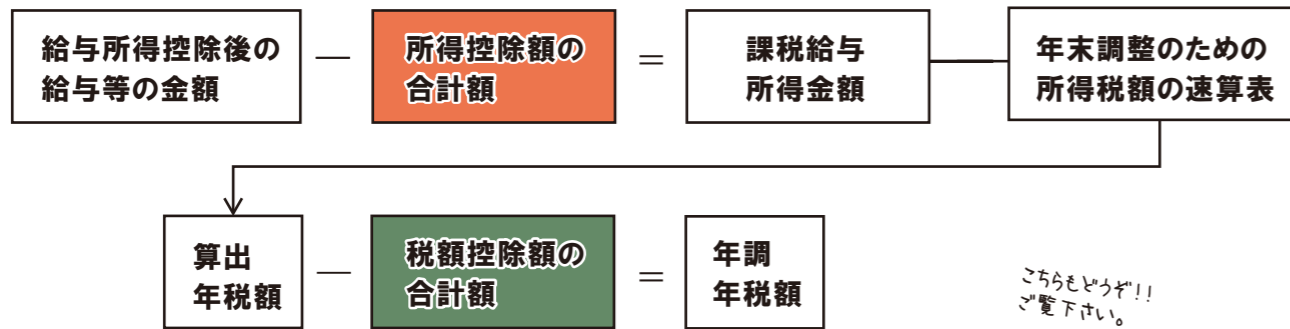
西谷が担当させていただきます。



### (1) 正当な税額に一致させる手続

年末調整とは、**本年中に支払ってきた給与について源泉徴収した税額の合計額を、給与の支払いを受ける各人ごとに正当な年税額に一致させるための手続**です。

給料や賃金、賞与などの給与所得については、1年間の給与の総額が確定する前に、あらかじめ給与の支払者が、所定の「源泉徴収税額表」によって1年分の所得税額の一部ずつを徴収して納税する仕組みになっています。この源泉徴収してきた税額はあくまでも概算にすぎないものであるため、**本来の正当な年税額とは一致しないのが普通**です。というのも、この概算額には給与の変動や、扶養親族などの異動、各種の「所得控除」、「税額控除」が反映されていないためです。



こちらもうかがいさせていただきます。



### (2) 年末調整の対象となる人

年末調整は、本年最後の給与の支払をする時において「**給与所得者の扶養控除等(異動)申告書**」を提出している人のうち、本年中の**給与の総額が2,000万円以下**である人について行います。

### (3) 年末調整で控除できるもの

年末調整の際に、給与所得の金額から控除できる控除項目は**11種類**、税額から控除できる控除項目は**1種類**あります。

所得金額から控除するもの		所得税額から控除するもの	※住宅借入金等特別控除は、初年度分については確定申告が必要になります。
① 社会保険料控除 ② 小規模企業共済等掛金控除 ③ 生命保険料控除 ④ 地震保険料控除 ⑤ 障害者控除	⑥ 寡婦(寡夫)控除 ⑦ 勤労学生控除 ⑧ 配偶者控除 ⑨ 配偶者特別控除 ⑩ 扶養控除 ⑪ 基礎控除	(特定増改築等) ※住宅借入金等特別控除	

なるほど〜勉強になりますね!!

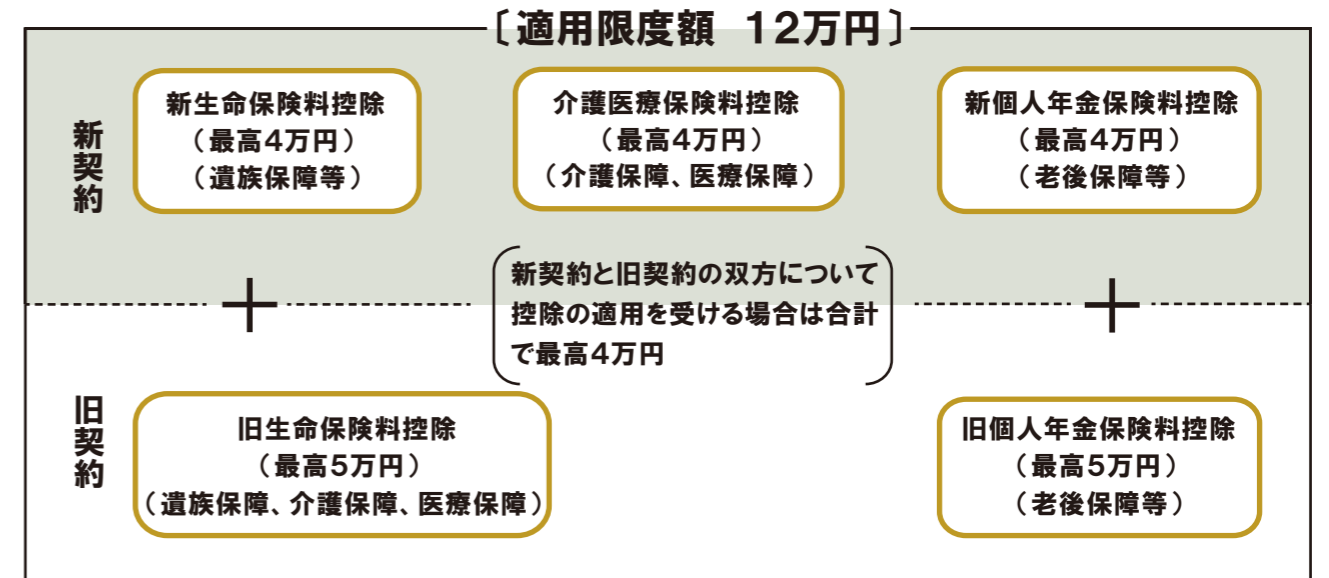
なお、ここに挙げられていない控除項目も、確定申告書を提出することによってその控除を受けることができます。以下、主なものを簡単に解説していきます。



### ① 生命保険料控除

生命保険料控除の対象となる**生命保険契約等及び個人年金保険契約等についての保険料や掛金**は、一定の条件を満たしたものであれば、次によって計算した金額が控除されます。

なお、平成22年度改正により、**平成24年1月1日以後**に締結したものと**平成23年12月31日以前**に締結したものとでは、以下のように取り扱いが異なるのでご注意ください。



#### <新契約(平成24年1月1日以後に締結)に基づく場合の控除額>

支払った保険料等の金額	生命保険料控除額
20,000円以下	支払った保険料等の全額
20,001円~40,000円	支払った保険料等の合計額×1/2+10,000円
40,001円~80,000円	支払った保険料等の合計額×1/4+20,000円
80,001円~	<b>一律に40,000円</b>

#### <旧契約(平成23年12月31日以前に締結)に基づく場合の控除額>

支払った保険料等の金額	生命保険料控除額
25,000円以下	支払った保険料等の全額
25,001円~50,000円	支払った保険料等の合計額×1/2+12,500円
50,001円~100,000円	支払った保険料等の合計額×1/4+25,000円
100,001円~	<b>一律に50,000円</b>



## ②地震保険料控除

本年中に給与の支払いを受けている人自身やその家族が所有しているもので、日常の居住用として使われている家屋や、家財を目的とする**地震保険(共済)**や**火災保険(共済)**に係わる**保険料(掛金)**を支払っている場合、次の金額を控除できます。

支払った地震保険料等の区分	保険料等の金額		控除額
① 地震保険料等に係わる契約のすべてが地震等損害により保険金や共済金が支払われる損害保険契約等に該当するものである場合	50,000円以下		支払った保険料の全額
	50,001円～		一律に50,000円
② 地震保険料等に係わる契約のすべてが旧長期損害保険契約等である場合	その年中に支払った旧長期損害保険料の金額の合計額	10,000円以下	支払った保険料の全額
		10,001円～20,000円	支払った保険料の金額の合計額×1/2+5,000円
		20,001円～	一律に15,000円
③ ①と②がある場合	①と②で求めた控除額の合計額	50,000円以下	その合計額の全額
		50,001円～	一律に50,000円

## ③扶養控除

控除対象となる扶養親族は、その年の12月31日の現況で、次の要件のすべてに当てはまる人です。控除額は、年齢、障害の程度、同居しているか、によって異なります。

- 配偶者以外の親族(6親等内の血族及び3親等内の姻族)
- 年齢が**16歳以上**である
- 納税者と**生計を一**にしている
- 年間の合計所得金額が**38万円以下**
- 事業専従者としてその年を通じて**一度も給与の支払を受けていない**

しつこくでしたか?不明な点は遠慮なくご相談を



## (4)復興特別所得税を源泉徴収することとされました

平成23年12月2日に東日本大震災からの復興のための施策を実施するために必要な財源の確保に関する特別措置法(平成23年法律第117号)が公布されました。

これにより、所得税の源泉徴収義務者は、平成25年1月1日から平成49年12月31日までの間に生ずる所得について源泉所得税を徴収する際、復興特別所得税を併せて徴収し、源泉所得税の法定納期限までに、その復興特別所得税を源泉所得税と併せて国に納付しなければならないこととされました。

$$\text{年調所得税額} \times 102.1\% = \text{年調年税額}$$

**年末調整は、確定申告の前哨戦!ここで済ませられるものをしっかり処理しておけば、年明けの集計がぐんと楽になります。必要書類の収集はお早めに!**

# 第一回日経不動産投資フェア2014 「不動産投資 節税対策のポイント」満員御礼!

2014年9月27日(土) 10:45~11:25  
日経不動産投資フェアにて

代表 清田幸宏がプレゼンテーションを行いました。  
聴講者数は400名超!多くの皆様にご聴講いただきました!



アンケート特典「相続対策レシピ」(非売品)



## 【日本経済新聞】2014年9月6日号夕刊一面に掲載されました。

グループ会社一般社団法人マイスター協会の「相続マイスター」制度が掲載されました。



記事の全文はウェブでご覧いただけます

<http://zeirisi.co.jp/about/nikkei.html>



# 事業用の資産を 買換えるときに使える特例 ～個人の場合～

税負担を一部先延ばし!

こんにちは井手です。  
宜しくお願いします。



## (1) 特定事業用資産の買換え特例とは

『特定事業用資産の買換え特例』とは、個人が事業用資産やその敷地を譲渡し、一定の要件に該当する事業用資産に買換えた場合、その譲渡資産の譲渡益の80%相当額まで「課税の繰延べ」が認められる制度です。この特例の対象となる「事業用資産」とは、具体的には、工場用や店舗用の土地建物などをいいます。また、事業とまではいかないまでも、不動産の貸付けなどによって相当の対価を得て継続的に行うものは「事業に準ずるもの」とされ、これに使われる資産（賃貸用マンションなど）も対象となります。

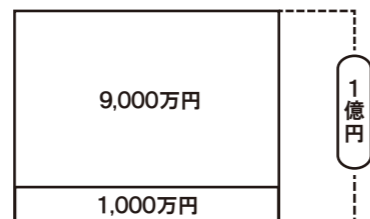
## (2) 譲渡所得と税額の計算

(イ) 同額での買換えの場合  
(譲渡代金=買換え代金)

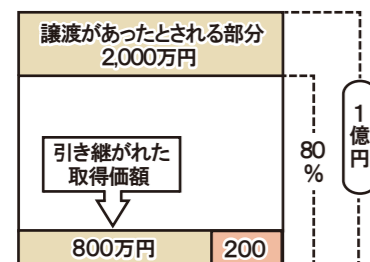
(ロ) 増額買換えの場合  
(譲渡代金<買換え代金)

(ハ) 低額買換えの場合  
(譲渡代金>買換え代金)

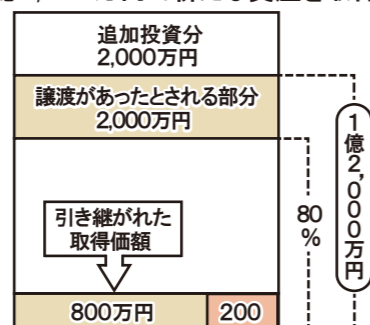
① 1,000万円で購入した資産を1億円で売却



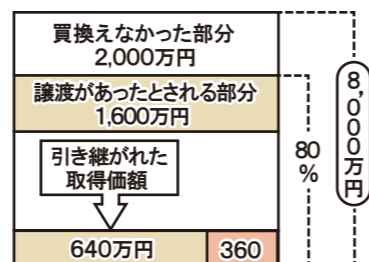
② 1億円で新たな資産を取得



② 1億2,000万円で新たな資産を取得



② 8,000万円で新たな資産を取得



(イ) 同額での買換え、(ロ) 増額買換えの場合 (譲渡代金<買換え代金)

譲渡所得の金額 = (1億円×20%) - (1,000万円×20%) = 1,800万円

(ハ) 低額買換えの場合 (譲渡代金>買換え代金)

譲渡所得の金額 =

$$(1億円 - 8,000万円 \times 80\%) - \left\{ 1,000万円 \times \frac{1億円 - 8,000万円 \times 80\%}{1億円} \right\} = 3,240万円$$

<税額の計算>

長期譲渡の税率20% (所得税15%+住民税5%) を使用して算出

こちらのほうもご覧下さい♪



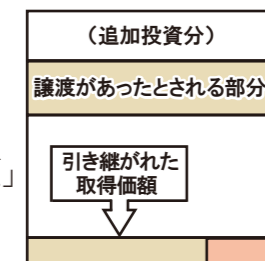
	(イ)、(ロ)	(ハ)
買換えの特例を適用しない場合	(1億円 - 1,000万円) × 20% = 1,800万円	
買換えの特例を適用する場合	1,800万円 × 20% = 360万円	3,240万円 × 20% = 648万円
差額	1,800万円 - 360万円 = 1,440万円	1,800万円 - 648万円 = 1,152万円

平成25年から平成49年までの所得については、この他に復興特別所得税が課されます。

## (3) この制度の主旨は「課税の繰延べ」である

この特例の適用を受けた買換え資産は、その後の減価償却費の額を計算する場合や、その買換え資産を譲渡したときの取得価額を計算する場合には、買換え資産の元々の取得価額 (上記の図でいう1億円、1億2,000万円、8,000万円) をそのまま使用するわけではなく、特例を適用した後の低い取得価額 (※1) が使われます。そのため、特例を適用しない場合と比べ、建物についてはその後の減価償却費が少なく計上されるため不動産所得が増加し、結果、税額も増加します。また、土地については、将来譲渡したときに譲渡益が大きくなり、それに係る所得税もまた増加します。つまり、この特例はあくまでも買換えした時点での税額を軽減するものであり、将来的にはその軽減された分に見合った税額 (場合によってはそれ以上の税額) を支払う可能性が残されるということにはご注意下さい。そのため、この特例を活用すべきか否かの判断は慎重に行わなければなりません。

(※1) 特例適用後の買換え資産の取得価額  
= 「譲渡があったとされる部分」 + 「引き継がれた取得価額」  
(+ (ロ) の場合は「追加投資分」に当たる部分)



ご相談はいつでもお気軽にご連絡ください



## (4) 譲渡資産と買換え資産の代表的な組合せ

譲渡資産と買換え資産の組合せは、譲渡の日の属する年の1月1日時点で所有期間が10年を超える譲渡資産 (国内にある事業用の土地等や建物または構築物) を譲渡して、買換え資産 (国内にある事業用の土地等、建物、構築物または機械装置) を取得するケースが代表的な例です。

買換え資産が土地等の場合には、その面積が300㎡以上のものなどで、その他一定の条件を満たす必要があります。

この特例の適用関係は複雑なものになっていますので、詳しくは専門家にご相談下さい。



営業職  
必見!

覚えておきたいパッティング距離感のための基礎知識

パッティングがスコアの要です。

営業職に大いに役立つ!

100切り!

第26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

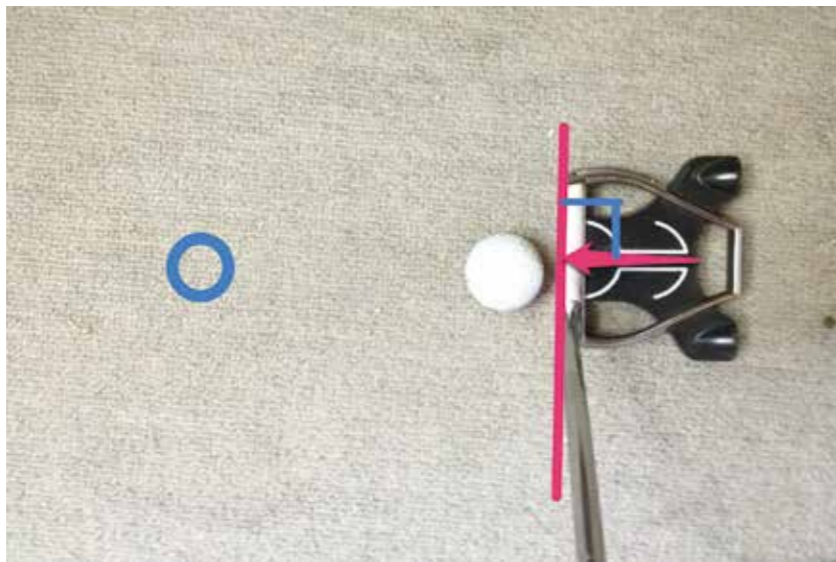
## 覚えておきたいパッティング距離感のための基礎知識

言うまでもありませんが、ゴルフとは、14本のクラブを駆使してティーインググラウンドからグリーン上のカップインまでの打数を競うスポーツです。

その14本のクラブの中でも、1番使用率の高いのがパターです。

パッティングは、ゴルフ初心者からゴルフ上級者まで、ほぼ全てのゴルファーにとって最大の課題でもあります。

中でも、初心者ゴルファーが1番最初に覚える(教わる)のが、ボールをインパクトするときに目標に対してパターのフェース面を垂直にすることでしょう。



これだけで十分難しいと思います。

これができれば、1メートル以内のパッティングの成功率が目を見張るようになります。

逆に、これが出来ないと練習マットでのパター1クラブの距離さえも簡単に外してしまうことになります。

しっかりとマスターしましょう!

次に、フェースの横の芯でのインパクトを意識しましょう。



<フェースの横の芯>

パターフェース面の横の芯で打てるようになれば、ボールをインパクトした瞬間にパターヘッドの開閉が少なくなるため、安定したショートパットを打てるようになります。

そして、**イメージした距離にボールを転がす**ため、フェースの縦の芯、インパクトロフトの安定、インパクトライ角の安定等も、頭に入れておきましょう。



<フェースの縦の芯>



<インパクトロフトの安定>



<インパクトのライ角の安定>

反復練習をすることにより、これらが無意識に安定させる事ができ、**ラインを読む正確性やスイングの距離感がつかめてきます。**

練習の際にこれらを意識してみると、きっとパッティング上達のきっかけがつかめるようになるでしょう。

スコアアップあなたなら**絶対出来ます。**

**パッティングがスコアの要です。**



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/](https://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!**