

地主・経営者のための  
情報マガジン

3

March

# AgriTimes

あぐりタイムズ / 2016 vol.128

## 平成28年度 税制改正大綱の概要



昭和記念公園チューリップ畑...

営業職に  
大いに役立つ!

### 100切り! ゴルフ予備校

第41時限

テークバックでクラブヘッドを  
身体の正面から  
はずさないためのイメージ

間違いやすい!  
事業用建更の満期受取の取り扱い

JR川崎駅東口を出て徒歩3分!

### 川崎駅前事務所 OPEN

ララ・ララ・マ〜ク、  
ララ・ララ・マ〜ク、



TVCM  
全国放送中

# 平成28年度 税制改正大綱の概要

平成28年度税制改正大綱が決まりました。

細沼がお届けします！



## I 法人税

### 1. 法人税率の引き下げ

法人実効税率は現在の32.11%から来年度に29.97%、30年度に29.74%まで下がります。

一方、外形標準課税などの増税策が組み込まれたことで赤字や利益の少ない中堅・大企業の負担が重くなります。

[法人税の税率]

		改正前		改正案		
		平成28年度	平成29年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度
中小法人、一般社団法人等及び人格のない社団等	年800万円以下の金額	15%	19%	15%	19%	19%
	年800万円超の金額	23.9%	23.9%	23.4%	23.4%	23.2%
中小法人以外の普通法人		23.9%	23.9%	23.4%	23.4%	23.2%
一般社団法人等以外の公益法人等、協同組合等及び特定の医療法人(一定の法人を除く)	年800万円以下の金額	15%	19%	15%	19%	19%
	年800万円超の金額	19%		19%		19%

### 2. 中小法人関連

・中小企業等の少額減価償却資産の取得価額の損金算入の特例について、対象となる法人から常時使用する従業員の数が1,000人を超える法人を除外した上、その適用期限が2年延長されます。

・交際費等の接待飲食費に係る損金算入の特例(飲食のために支出する費用(社内接待費を除く)の額の50%の損金算入)及び中小法人に係る損金算入の特例(800万円の定額控除額の損金算入)の適用期限が2年延長されます。

## II 消費税

### 1. 消費税の軽減税率制度の導入

税制抜本改革法第7条に基づく消費税率引上げに伴う低所得者対策として、平成29年4月に、軽減税率制度が導入されます。平成29年4月1日以後から行う課税資産の譲渡等について適用されます。

軽減税率※の対象品目:

- ① 酒類及び外食を除く飲食料品
- ② 新聞の定期購読料

※軽減税率: 8% (国分: 6.24%、地方分: 1.76%)

### 2. 適格請求書等保存方式(インボイス制度)の導入

平成33年4月から、適格請求書等保存方式(インボイス制度)が導入されます。

### 3. 高額資産を取得した場合における消費税の中小事業者に対する特例措置の適用関係の見直し

簡易課税制度の適用を受けていない課税事業者が、以下のいずれかに該当する場合は、高額資産の仕入れ等から3年間、事業者免税点制度及び簡易課税制度の適用は認められないこととされます。

取引等	免税点等不適用期間
一取引単位の支払対価が税抜1,000万円以上の棚卸資産又は調整対象固定資産の課税仕入れ、または輸入を行った場合	仕入れ等の日の属する課税期間からその課税期間の初日以後3年経過日の属する課税期間までの各課税期間
自家建設資産の費用の額が税抜1,000万円以上である場合	費用の額が税抜1,000万円以上となった日の属する課税期間から当該建設等が完了した日の属する課税期間の初日以後3年を経過する日の属する課税期間までの各課税期間

上記の改正は、平成28年4月1日以後に高額資産の仕入れ等を行った場合について適用されます。

ただし、平成27年12月31日までに締結した契約に基づき、

平成28年4月1日以後に高額資産の仕入れ等を行った場合には、適用されません。

なるほど!



# Ⅲ 所得税

## 1. 三世同居に対応した住宅リフォームに係る税額控除制度の導入

世代間の助け合いによる子育てを支援する観点から、三世同居に対応した住宅リフォームに関し、平成28年4月1日から平成31年6月30日までの間に借入金を利用してリフォームを行った場合や自己資金でリフォームをして、居住の用に供した場合の税額控除制度が導入されます。この特例は、住宅の増改築等に係る住宅借入金等を有する場合の所得税額の特別控除との選択適用とし、控除期間は5年です。

## 2. 空き家を売却した際の譲渡所得の特別控除の導入

空き家の発生を抑制し、地域住民の生活環境への悪影響を未然に防ぐ観点から、相続により生じた空き家であって旧耐震基準しか満たしていないものに関し、相続人が必要な耐震改修又は除却を行った上で家屋又は土地を売却した場合の譲渡所得について特別控除が導入されます。平成28年4月1日から平成31年12月31日までの間の譲渡について適用されます。

(注)相続財産に係る譲渡所得の課税の特例との選択適用とするほか、居住用財産の買換え等の特例との重複適用その他所要の措置が講じられます。

# Ⅳ その他

## 1. 車体課税の見直し

消費税率10%段階の車体課税の見直しについて、①自動車取得税(地方税)が廃止され、②自動車税等(地方税)の環境性能割が導入されます。平成29年4月1日以後適用されます。

## 2. 納税環境整備

- ・ 国税の納付手段の多様化を図る観点から、インターネット上でのクレジットカードによる国税の納付を可能とする制度が創設されます。平成29年1月4日以後に国税の納付を委託する場合に適用されます。
- ・ 当初申告のコンプライアンスを高める観点から、短期間に繰り返して無申告又は仮装・隠蔽が行われた場合の加算税の加重措置等が導入されます。平成29年1月1日以後に法定申告期限が到来する国税について適用されます。

	改正前	改正案
過少申告加算税	不適用	5%
		(期限内申告税額と50万円のいずれか多い額を超える部分) 10%
無申告加算税	5%	10%
		(50万円超の部分) 15%

# ランドマーク便り

## メディア掲載情報



【日本経済新聞】  
朝刊2面「迫真」  
2015年12月2日



【日本経済新聞】  
夕刊9面「税理士、相続で走る」  
2015年12月9日



【全国農業新聞】  
8面「相続の税務Q&A」  
2015年12月18日



## 川崎駅前事務所1月にOPEN!

JR川崎駅東口を出て徒歩3分と抜群のアクセス!  
皆様のお越しを心よりお待ちしております。

2016年3月までの  
**期間限定**

丸の内・池袋・町田にて無料の相談会を実施!  
同封のチラシをご確認のうえ、是非ご参加ください。

間違いやすい!

# 事業用建更の満期受取の取り扱い



中村が解説します!

Q

私は個人でアパート、駐車場などを所有しており、不動産賃貸業を営んでいます。賃貸しているアパートの修繕等に備えて建物更生共済に入りましたが、この度、その建更が満期になりました。この税務上の取り扱いを教えてください。

A  
個人事業者の方が個人事業者契約の満期共済金を受け取った場合、その収入は満期支払日(満期日の翌日)の属する年の一時所得として扱われます。

## 解説

建更共済等に参加して満期を迎えると満期共済金がもらえます。個人事業者の方が個人事業者契約の満期共済金を受け取った場合、その収入は満期支払日(満期日の翌日)の属する年の「一時所得」となります。(「不動産所得」や「事業所得」の収入金額とはなりません。)

建物更生共済の掛金は、「必要経費」への算入が認められている部分と「積立掛金」部分とに分かれており、事業用の建物更生共済が満期を迎えた場合には、満期共済金相当額から「積立掛金」を控除した金額がその事業年度の所得または損失になります。

### 1. 一時所得の計算の仕方

一時所得とは、一時金として受ける収入のうち、営利目的の継続的行為から生じたものや労務や役務の対価、資産の譲渡等による対価として受け取ったものではない、臨時・偶発的な性質の所得をいいます。一時所得の計算方法を算式で表すと下記ようになります。

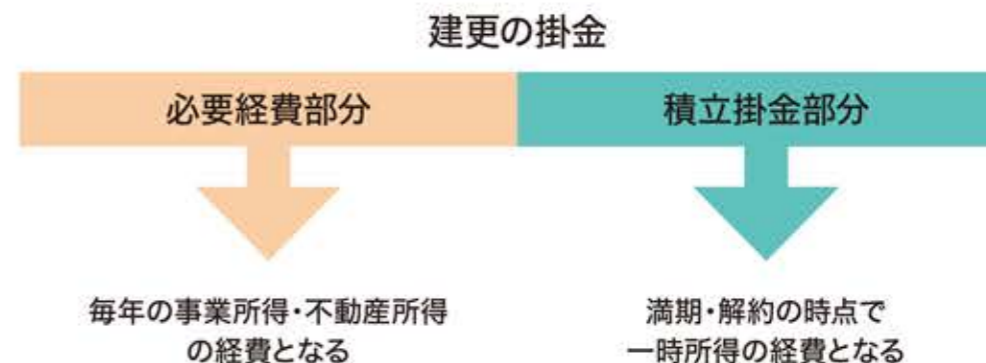
$$\text{収入金額} - \text{収入を得るために支出した費用} - \text{特別控除(最高50万円)} = \text{一時所得の金額}$$

こうして求めた一時所得の1/2に相当する金額を他の所得と合算して総所得を求め、確定申告時に納める税金を計算します。(ただし、源泉分離課税されるものを除きます。)

また、一時所得の計算上生じた損失は他の所得と損益通算して相殺することができません。

### 2. 共済掛金の取り扱い

事業用建更の掛金については、火災や自然災害等が生じた場合の損害補償に充てられる掛捨て部分(必要経費として毎年の事業所得・不動産所得の経費となる部分)と建物の更新等に充てるための積立として満期共済金の支払いに充てられる部分(積立掛金部分として満期・解約の時点で一時所得の経費となる部分)とに分かれます。



一時所得の計算の際には、満期共済金相当額から「今までに支払った掛金の全て」を控除してはいけません。不動産所得で必要経費として算入していた部分を二重に計上することになってしまいますので、そのようなことがないようにご注意ください。

今回のご質問の場合には、受け取った満期共済金から既に払い込んだ掛金のうち、積立掛金部分を差し引き、さらに一時所得の特別控除50万円を差し引いた金額が、一時所得の金額となります。

#### 設例

満期共済金2,800,000円の支払いを受け、積立掛金に相当する部分の累計額が2,270,000円である場合(割戻金は掛金と相殺)

$$2,800,000\text{円} - 2,270,000\text{円} - 500,000\text{円(特別控除)} = 30,000\text{円(一時所得)}$$

一時所得は所得金額を1/2にし、他の所得金額と合算して税額を計算します。

そのため、この設例の場合には30,000円×1/2=15,000円が課税の対象となり、確定申告の際にはこの15,000円に他の所得を合算して税金を求めます。

### 3 特殊なケース

#### ① 1つの建物を、事業用部分と居住用部分とで兼用している場合

各用途の専用割合に応じて按分計算します。事業用部分にあたるものに関しては、上で述べたとおり処理します。また、居住用部分の満期共済金についても一時所得として取り扱いますが、居住用部分に対応する共済掛金に関しては、旧長期損害保険料控除または地震保険料控除にあてはまる場合は、所得税については最高50,000円、住民税については最高25,000円が所得から控除されます。

#### ② 事業用建更を解約した場合

満期共済金を受け取った場合と同じ考え方で処理します。具体的には、その建更の解約返戻金相当額から資産計上している共済掛金積立相当額を控除した金額がその年の所得(損失)として取り扱われます。

営業職  
必見!

営業職に  
大いに役立つ!

# 100切り! ゴルフ予備校

ゴルフスクールでは教えてくれない100切りマニュアル

## 第41時限

### テークバックでクラブヘッドを 身体の正面からはずさないためのイメージ

こんにちは大崎です。

ゴルフスイングにおいてゴルフクラブ(ヘッド)は身体の正面(両脇)から外れている時間が短いほど再現性が高いスイングを行うことができます。

これは、結果として巷で表現されている、ボディーターンとも言えるでしょう。

しかし実際に、この状況を長く維持するのは大変難しいかもしれません。

特にゴルフ初心者の方などは、セットアップからテークバックにかけてのほんの一瞬でクラブヘッドは体の右脇よりもさらに右側に外れてしまいます。

この状況は単純に言うと、クラブを身体の前で固定しながらテークバックを行おうとすると、上半身はかなりねじる必要があります。

しかし、身体はなるべく負担を減らすべく筋肉を使用するため、腕や手首を必要以上に使用してクラブヘッドを身体の右外側にすぐに誘導してしまいます。

今回はこの状況を改善するためのイメージをご紹介します。

セットアップからテークバックにかけて、肩を1動かしたらクラブヘッドを1動く状態が本来の基本です。

しかし、上記で述べたように、無意識にスイング動作すると1:1では動きません。

そこで

肩を3動かしクラブヘッドを1動かすイメージでテークバックしてみてください。

肩とクラブヘッドを3:1のイメージで動かしてちょうど1:1で動く感じになります。



肩を3動かす

クラブヘッドは1動かす

そしてクラブが腰の位置から上に上がり始めてやっと身体の右脇からクラブヘッドが外れるようにします。



クラブヘッドは腰の上からやっと身体の正面からはずれてくる

テークバックで簡単に身体の正面からクラブヘッドが外れるようでは、トップからの切り返しでインパクト時に身体の正面でボールをインパクトすることなど不可能だといえるでしょう。

まずは、テークバックからスイングトップにいたるまでなるべく長い時間、クラブヘッドが身体の正面にあるという感覚を身に着けたいものです。

**スコアアップあなたなら絶対出来ます  
クラブヘッドは身体の正面においておきましょう。**



## 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)

ご相談お申込みは > **090-3105-7246**

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 検索