

地主・経営者のための
情報マガジン

8

August

あぐりタイムズ / 2018 vol.157

Agri Times

固定資産税の仕組みと 節税方法



営業職に
大いに役立つ!

100切り!
ゴルフ
予備校

CM
絶賛
放送中!

ラ・ラ・ラ
ランドマ〜ク!

テレビCM

石田純一のサンデーゴルフ
畑でMarry Me!
サンデーモーニング
「時事放談」
めざましテレビ

ラジオCM

FMヨコハマ



固定資産税の仕組みと節税方法

今回は北原がお伝えします!



1 固定資産税の納税義務者

固定資産税とは、固定資産の価値に着眼して課せられる税金です。原則として「固定資産課税台帳」に登録された所有者に課税されることになっています。土地は「土地の登記事項証明書」または「土地補充課税台帳」、家屋は「建物の登記事項証明書」または「家屋補充課税台帳」、償却資産については「償却資産課税台帳」に登録されている人を所有者とします。そして、登記簿上、その年の1月1日の所有者とされる人に固定資産税が課税されます。(家屋の場合、1月1日に建築中で、課税できる状態になっているとはいえないものについては課税されません。)

固定資産税は、所有者に毎年課税され、市町村から送付される納税通知書に従って、原則として4月、7月、12月、翌年2月の4回に分けて納付します(実際には、条例によって市町村ごとに独自に定められています)。なお、償却資産については毎年1月末までに申告書を提出する必要があります。

2 課税標準と税率

税額は次の算式により計算されます。ただし、都市計画法による都市計画区域のうち、原則として市街化区域内に所在する土地や家屋に対しては、別に都市計画税が課税され、固定資産税と併せて納付することになっています。

$$\text{課税標準 (固定資産課税台帳の登録価格)} \times \text{1.4\% (標準税率)} = \text{固定資産税}$$

$$\text{同上} \times \text{0.3\% (制限税率)} = \text{都市計画税}$$

課税標準の基礎となる価格(固定資産税評価額)は3年ごとに評価替えされます。なお、宅地の評価額については、地価公示価格の70%が目安となっています。また、同一人において、その市区町村の区域内に持っている固定資産が以下の額に満たない場合、免税されます。

土地
30万円

土地は地目と地積に基づいて課税されます。地目は現況により判断され、田・畑・宅地・塩田・鉱泉地・池沼・山林・牧場・原野などに分類され、これらの分類に入らない土地を雑種地といいます。

家屋
20万円

住宅・店舗・工場・倉庫・その他の建物のことをいいます。例えば、地下駐車場、野球場の観客席、高架線下を利用して建設された倉庫・店舗等、農業用の温室なども課税対象とされます。

償却資産
150万円

土地および家屋以外の事業に使用することのできる資産のことで、減価償却費の計上を必要とする資産のうち、無形固定資産(水道加入金など)でない資産をいいます。具体的には、構築物、機械、装置、工具、器具、備品などです。

3 住宅用地軽減特例

住宅用地に対しての固定資産税の軽減措置です。一戸あたり200㎡まで小規模住宅用地として、税額の軽減を受けることができます。計算式は次のとおりです。

1 住宅用地の面積のうち一戸あたり200㎡までの部分

$$\text{固定資産税評価額} \times \frac{1}{6} \times \text{1.4\% (税率)} = \text{税額}$$

2 住宅用地の面積のうち一戸あたり200㎡を超える部分

$$\text{固定資産税評価額} \times \frac{1}{3} \times \text{1.4\% (税率)} = \text{税額}$$

<節税の事例>

アパートの敷地と、そのアパートの入居者専用の駐車場とが隣接している場合には2筆の土地を合筆1つにすることによって、駐車場にも住宅用地軽減特例を適用し、駐車場の固定資産税を節税することができます。

例えば、10世帯入居しているアパートと、その入居者用の駐車場、それぞれ250㎡合わせて500㎡を所有していて、それぞれの固定資産税評価額が6,000万円の場合で考えてみましょう。

I. 対策前

アパートと駐車場が分筆されたままなので、それぞれを別に計算します。

● アパートの敷地

面積要件を満たす(250㎡<2000㎡※)ため税額が軽減されます

$$6,000\text{万円} \times \frac{1}{6} \times 1.4\% = 14\text{万円} \quad \text{※200㎡} \times 10\text{戸}$$

● 駐車場の敷地(軽減なし)

$$6,000\text{万円} \times 70\% \times 1.4\% = 58.8\text{万円} \quad \text{※非住宅地の負担率}$$

したがって、現在の状態での固定資産税の合計額は**72.8万円**です。

II. 対策後

合筆することによって、一緒に住宅用地として評価することができます。

面積要件を満たす(500㎡<2000㎡※)ため税額が軽減されます。

$$1\text{億}2,000\text{万円} \times \frac{1}{6} \times 1.4\% = 28\text{万円}$$

※200㎡×10戸

したがって、対策後の固定資産税の額は28万円となり、対策前との差額は44.8万円になります。(この駐車場がアパートの入居者専用のものであることが条件となります。)

● アパートに隣接する別筆の土地が、入居者専用駐車場でアパート敷地と段差等なく一団の土地と考えられる場合は、合筆しなくても、軽減特例が適用できる場合があります。

このように、役所がほぼ一方的に税額を決めてしまう賦課課税方式の固定資産税にも節税する余地が隠れています。詳しくは、土地評価に精通した専門家にご相談下さい。

4 特定空家等

「空家等対策の推進に関する特別措置法」に基づき「特定空家等」に認定され、必要な措置の助言・指導に従わず勧告を受け、賦課期日(1月1日)までに必要な措置が講じられない敷地については、固定資産税及び都市計画税の住宅用地に係る課税標準額の特例措置の対象から除外されることとなりました。

つまり、空き家対策特別措置法に規定されている「特定空家等」に指定された場合はその土地に関する税制優遇が無くなるということです。

特定空家等とは、「そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態」「著しく衛生上有害となるおそれのある状態」「適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態」「その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態」にあると認められる空家等をいいます。



ランドマーク便り

メディア掲載情報

新聞書籍

【日本経済新聞】



4月14日(土)日本経済新聞の朝刊21面M&I「株式配当こんな節税法も」において、ランドマーク税理士法人のコメントが掲載されています。

【実務経営ニュース】



2018年5月号発刊の会計事務所向けの専門雑誌「月刊実務経営ニュース」で、ランドマーク税理士法人の事業戦略と新教育講座について取材を受けております。

7月 セミナー・税務無料相談会のご案内

セミナー

7月 | 【相続税】税務調査の実態

7月17日 町田会場

14:00~15:00 TEL:042-720-4300

税務無料相談会

7月10日 新宿会場

14:00~16:00 TEL:03-6709-8135

7月12日 川崎会場

14:00~16:00 TEL:044-589-4110

7月12日 朝霞台会場

14:00~16:00 TEL:048-424-5691

7月17日 丸の内会場

14:00~16:00 TEL:03-6269-9996

7月17日 池袋会場

14:00~16:00 TEL:03-5904-8730

7月18日 湘南台会場

14:00~16:00 TEL:0466-86-7025

7月18日 みなとみらい会場

14:00~16:00 TEL:045-263-9730

こちらからお申込み受付中!

▶ <https://www.landmark-tax.com/contact/>



サンクスカードお食事会

ランドマーク税理士法人では、社員同士のコミュニケーション向上のため「ありがとう」の気持ちを伝えるサンクスカードを導入しています。皆さんから感謝の気持ちをたくさん頂いた上に受賞の賞品として、食事会に参加させていただきました。楽しい会話と美味しい料理を堪能でき、幸せな時間をすごせました。ありがとうございました。今後は今以上に皆さんに感謝していただけるような仕事ができるよう、精進します。

新宿駅前事務所 樋浦 愛梨



第3回ランドマーク税理士法人
ゴルフ大会

開催のご案内

拝啓 盛夏の候、皆様におかれましては益々ご清栄のことと、お慶び申し上げます。平素は弊社業務につき格別のお引き立てを賜り、心より厚く御礼を申し上げます。さて、この度はゴルフを愛好されるお客様相互の親睦と弊社とお客様との繋がりを更に深めさせて頂きたく、弊社とし3回目のゴルフコンペである「第3回ランドマーク税理士法人ゴルフ大会」を下記の通り開催することになりました。つきましては、ご多忙のこととは存じますが、各賞たくさん賞品もご用意しておりますので、ご家族・ご友人お誘いの上、皆様奮ってご参加くださいますようご案内申し上げます。

開催日時

平成30年
10/12 **金**
AM 8:05 ~ [1組目スタート]
アウト・イン 同時スタート

開催場所

**戸塚カントリー倶楽部
東コース**

集合場所 後日ご案内の皆様それぞれのスタート時間の20分前までにスタートホールのティーグラウンドへお集まり下さい。

住所 横浜市旭区大池町26

競技方法

- ① 18ホールストロークプレー(新ペリア方式)
- ② 6インチリブレース可・1グリップOK

パーティー及び表彰式

プレー終了後、2階レストランルームで行います。

参加費 **3,000** 円 当日の特設受付にてお支払い下さい。※プレー費別

応募締切 **7/27** (金)まで 申込先着順で定員になり次第締め切らせていただきます。

応募方法 FAX **045-929-1528** 右ページの参加申込書に必要事項をご記入の上、FAXで返信頂くか担当者にお渡し下さい。後日、ご案内をお送りいたします。

お問い合わせ 045-929-1527 (担当: 鴨田、小野)

第3回ランドマーク税理士法人
ゴルフ大会参加申込書

ランドマーク税理士法人ゴルフ大会事務局
FAX **045-929-1528**

【代表者名】

様

平成30年 月 日

【ご参加者名】

フリガナ		性別	男・女
おなまえ	様	領収書	要・不要
ご住所	〒		
電話番号	生年月日	年	月 日生
フリガナ		性別	男・女
おなまえ	様	領収書	要・不要
ご住所	〒		
電話番号	生年月日	年	月 日生
フリガナ		性別	男・女
おなまえ	様	領収書	要・不要
ご住所	〒		
電話番号	生年月日	年	月 日生
フリガナ		性別	男・女
おなまえ	様	領収書	要・不要
ご住所	〒		
電話番号	生年月日	年	月 日生

*お預かりした個人情報、弊社で厳重に管理し今大会に必要なゴルフ場への提供以外に、お客様の同意なく第三者に開示・提示することはありません。以上をご確認の上、ご記入願います。

【事務局記入欄】

受付日	担当者	備考

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70時限

セットアップで筋肉を硬直させない技

ゴルフレッスン講師大崎です。

ゴルフスイングショットの際、多くのアマチュアゴルファーさんたちが、**無意識に苦勞している箇所**があります。

多くの方は、止まっている車を押すことは、動いている車を押す事よりも力が必要な事をご存知だと思います。

同じことが、ゴルフスイングの場合も言えるのです。

セットアップ時に、静止することにより、筋肉が硬直し始め、止まっている車と同じようになります。

静止状態からのテークバックをするために、多くの方は無意識にリズムや反動を使用してテークバックを行ってしまいます。

本来テークバックは、筋肉を使用して上半身の捻転を行うことにより、捻転力が解放されて、飛距離につながります。

ところが、静止した状態から筋肉を使用して捻転するのは、止まっている車を押すように余計な力が必要になります。

そこで**無意識にリズムや反動を使用してテークバックを行ってしまいがち**です。

ではどうやって静止状態を作らない、もしくは短くするかが大切になります。

本来、身体の一部のどこかを動かすことによって筋肉の硬直を防ぐのですが、なかなか動かしやすいところは多くありません。

そこで、わたしはツアープロの方も大勢行っている方法を、100切りゴルフ予備校リアル生徒さんには伝授しています。

やることは簡単ですが、慣れるまではなかなか難しいかもしれません。

セットアップ時に右手親指を軽く上げ下げすることにより、筋肉の静止状態を防止します。



この手法はパッティングやアプローチを含むほとんどのショットに応用がききます。

よって、ショットルーティーンの一部にして習慣になれば、筋肉の緊張状態を最小限に抑えることができやすくなります。

筋肉の緊張状態を押さえることにより、テークバック時に上半身の筋肉を最小限の力で捻転して、リズムや反動を利用しないテークバックが可能になります。

リズムや反動を使用しないテークバックは、スイングのテークバック再現性がアップします。

それだけ、ショットが正確になりやすいということです。

また、ショットの際、素振りの後なるべく早く(セットアップ時間を短く)ショットを行いましようと言われるのは同じく筋肉の緊張を防ぐためです。

ゴルフはスイングの動き(運動)だけではなくいろいろなコツを知ることにより、ショットの安定性を上げることが可能になるものです。

スコアアップあなたなら絶対出来ます

セットアップは右手親指で筋肉の緊張状態を防ぎましょう



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/

100切りゴルフ予備校 検索

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!