

地主・経営者のための  
情報マガジン

1

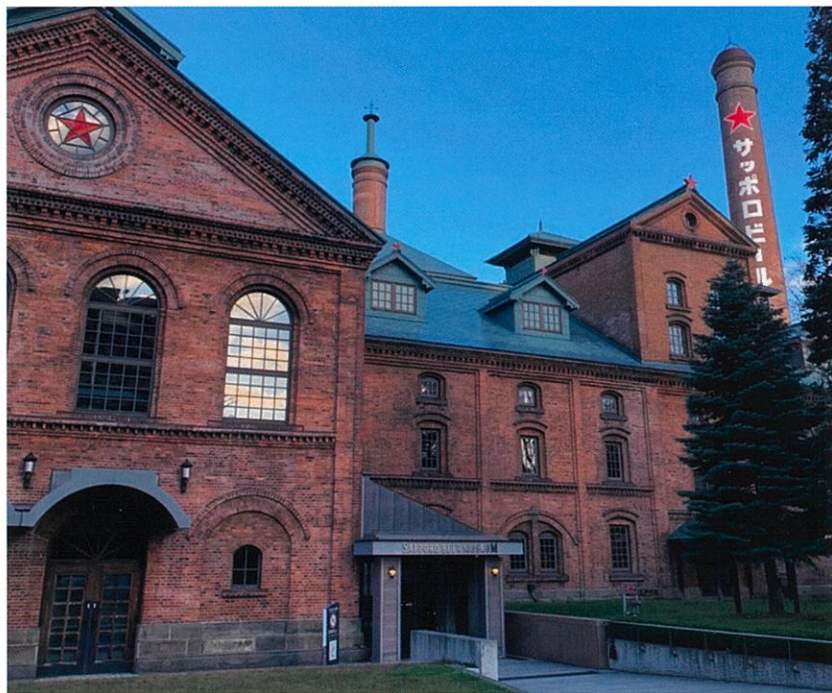
January

あぐりタイムズ / 2021 vol.186

# Agri Times

## 確定申告の準備

～新型コロナ感染症等の損失への対応も～



営業職に役立つ!

ゴルフの  
心髄

修繕の出費・備品購入等で  
経費にできるもの

“サンデーモーニング”  
“FMヨコハマ”で  
CM放送中



ラ・ラ・ラ  
ランドマ〜♪

# 確定申告の準備

## ～新型コロナウイルス感染症等の損失への対応も～

今回は西田がお伝えします!



### 1 確定申告とは?

所得税の確定申告は、個人が毎年1月1日から12月31日(年の途中で死亡した場合には、死亡した日)までに得たすべての所得金額とそれに対応する所得税の額を計算し、予定納税額及び源泉徴収税額との過不足額を精算するための手続です。譲渡等の特例適用や災害等による損失、医療費・寄付金等の負担を反映させたりというメリットがあります。

### 2 確定申告が必要な人は?

その年中に事業(農業その他の事業)を営んでいた人、地代・家賃などの不動産収入のある人、雑所得(年金その他)のある人、土地・建物や株式を売却した人などで、所得金額の合計から所得控除の合計額を引いて得た課税所得金額に税率を掛けて求めた税額\*がある場合は、申告が必要となります(\*配当控除がある場合は、配当控除後の税額となります)。

◆所得が給与収入のみの方は、年末調整により所得税の精算を行いますので、通常は確定申告する必要はありません。

#### 給与所得者でも、確定申告が必要な場合の主な例

- ◆ 本年中の給与収入が2,000万円を超える人
- ◆ 1ヶ所から給与をもらい、「給与所得と退職所得以外の所得金額」が20万円を超える人
- ◆ 同族会社の役員やその家族などで、その同族会社から、貸付金の利子、店舗工場などの賃貸料などの支払いを受けた人

#### 災害の被災者の方へ

地震、火災、風水害等の災害によって住宅や家財などに損害を受けたときは、確定申告で「所得税法による雑損控除(災害・盗難・横領による損害)」又は「災害減免法による所得税の軽減免除」のどちらか有利な方を選ぶことができますので専門家にご相談下さい(要件あり)。

### 3 必要な書類と注意点

#### 1. 収入金額の計算

- **事業収入の内訳書**  
農業の場合は、市場等の仕切書を販売方法ごとにそろえ、軒先販売、家事消費分、補助金・奨励金(一定のものを除く)も売上計上します。
- **不動産収入のある方は家賃収入の内訳書(不動産業者・管理会社からの家賃明細書)**  
不動産収入は、収受すべき日に未収である家賃も計上するように気を付けて下さい。  
また、家賃の金額、敷金・礼金、更新料等の区別を明確にしてください。
  - 消費税課税事業者の場合は家賃(居住用と事業用も区別要)と駐車場とを区別して集計。
  - 入退去時の処理に注意(特に敷金の取扱い)  
退去後の部屋の修繕費等を敷金から充当した(つまり敷金のうち返金しなかった)金額を雑収入として計上する必要があります。
  - 駐車場収入、売電収入、線下補償金、建物更生共済の割戻金等の計上漏れに注意

#### 2. 必要経費の計算

- **事業の一般的経費(種苗代、肥料代、修繕費等)**
- **修繕費と購入した固定資産・備品等(使用する1組で10万円以上のもの)については領収書と内容のわかる明細書**
  - 一回で経費に計上できる修繕費なのか、または(一部)資産計上して減価償却の対象となるのか等の検討の必要があります。(p5参照)
- **事業税(農業は非課税)の領収書**
- **アパート、マンション、作業所等の建物更生共済や火災共済(保険)の領収書**
  - 建物更生共済等の長期火災保険料には、積立部分と必要経費部分とがあります。全額を必要経費として計上しないように気を付けてください。
- **借入金の返済計画表(利息の部分のみを必要経費に計上します)**
- **固定資産(償却資産)税・都市計画税の納税通知書(名寄せ)**
  - 事業用以外の部分も費用計上してしまっているケースが見られます。名寄せ等で確認して事業用に係る部分のみを租税公課に計上します。
- **水道光熱費・通信費の領収書(事業用の部分のみ必要経費に計上します)**

#### 3. 所得控除・税額控除その他

- **給与や公的年金等、退職所得の源泉徴収票**
- **社会保険(国民健康保険・国民年金)の支払保険料の証明書**
- **小規模企業共済等掛金払込証明書**
- **生命共済(保険)(一般・介護医療・個人年金)の控除証明書**
- **自宅の建物更生共済、地震保険・その他の損害保険の控除証明書**
- **医療費等の領収書・健康保険協会等から交付を受けた「医療費通知」**  
(セルフメディケーションを選択する方は、健康診断等の受診を証明する書類と対象市販薬のレシート等。)
- **ふるさと納税領収書**
  - ワンストップ特例を選択した方はふるさと納税を受けるための確定申告は不要です。ただし、その年分につき医療費控除その他の目的で確定申告書を提出する場合は、ワンストップ特例が無効になるので、ふるさと納税額を寄付金控除額の計算に含めて確定申告を行う必要があります。(確定申告で忘れた場合は更正の請求が可能です。)
- **住宅取得等借入金の年末残高証明書等**
- **マイナンバー(記載欄があります)**

## 4 新型コロナウイルス感染症に関連した税務上の取扱い

「新型コロナウイルス感染症拡大防止への対応と税務上の取扱いに関するFAQ」が国税庁HPで示されています。ここでは特に注意したいものを確認いたしましょう。

### 1 賃料減額した場合 貸主が、次のような状況で賃料を減額した場合の取扱い

#### 1.状況の要件

- 1 取引先等において、新型コロナウイルス感染症に関連して収入が減少し、事業継続が困難となったこと、又は困難となるおそれが明らかであること
- 2 実施する賃料の減額が、取引先等の復旧支援（営業継続や雇用確保など）を目的としたものであり、そのことが書面などにより確認できること
- 3 賃料の減額が、取引先等において被害が生じた後、相当の期間（通常の営業再開するための復旧過程にある期間）内に行われたものであること

#### 2.税務上の対応

**事例** 契約月額賃料 110,000円（税込）で50%の減額の場合

【貸主】減額した賃料で収入計上を行って差し支えありません。

仕訳：（借方）未収金（もしくは現預金）55,000円 （貸方）受取賃料 55,000円

参考：法人の場合は、減額した差額は寄付金として取扱われません。

【借主】減額された賃料で経費計上を行って差し支えありません。

仕訳：（借方）支払賃料 55,000円 （貸方）未払金（もしくは現預金）55,000円

※この取扱はテナント以外の居住用物件や駐車場などの賃貸借契約においても同じです。

#### 3.書面による通知 **注意**

賃料減額の目的確認を求められる場合がありますので書面での通知をしておきましょう。

#### テナントへの書面による通知例

（出典：国土交通省業務連絡）

#### 覚書（例）

【不動産所有者等名】（以下「甲」という）と【取引先名】（以下「乙」という。）は、甲乙間で締結した〇〇年〇月〇日付「建物賃貸借契約書」（以下「原契約」という）に関し、乙が新型コロナウイルス感染症の流行に伴い収入が減少していること等に鑑み、甲が乙を支援する目的において、以下の通り合意した。

第1条 原契約第△条に定める賃料を令和2年×月×日より令和2年▲月▲日までの間について、月額□□円とする。

第2条 本覚書に定めなき事項については、原契約の定めによるものとする。

令和2年◇月◇日

### 2 主な助成金等の課税関係（その他詳しくは国税庁のFAQを参照してください。）

#### 1.課税となるもの

持続化給付金（事業所得者向け）・家賃支援給付金・農林漁業者への経営継続補助金・東京都の感染拡大防止協力金・雇用調整助成金・小学校休業等対応助成金等は、事業所得等の計算上、収入金額に計上しますので注意致しましょう（補償金の支給額を含めた1年間の収入から経費を差し引いた収支が赤字となる場合などには税負担は生じないこととなります）。

#### 2.非課税となるもの

新型コロナウイルス対応休業支援金（給付金）・特別定額給付金・子育て世帯への臨時特別給付金等

以上の点に留意していただき、早めに資料を集めて、確定申告に備えましょう。  
何かお困りの点があれば、ランドマーク税理士法人までご相談下さい。



ランドマーク便り

メディア掲載情報



新聞



#### 【日本経済新聞】

9月12日（土）朝刊25面「税務調査 コロナ下も厳格」に弊社代表税理士清田のコメントが掲載されています。



#### 【日本経済新聞】

9月30日（水）朝刊16面「信頼できる相続・贈与に詳しい相続税理士50選」に相続専門の税理士として、ランドマーク税理士法人が掲載されています。

## 12月 ＊ セミナー・税務無料相談会のご案内

### セミナー

12月 | 節税はこうする！確定申告セミナー

12月22日 ＊ 丸の内会場

14:00～15:00 TEL:03-6269-9996

### 税務無料相談会

12月16日 ＊ みなとみらい会場

14:00～16:00 TEL:045-263-9730

12月16日 ＊ 湘南台会場

14:00～16:00 TEL:0466-86-7025

12月16日 ＊ 川崎会場

14:00～16:00 TEL:044-589-4110

12月16日 ＊ 横浜会場

14:00～16:00 TEL:045-755-3085

12月16日 ＊ 池袋会場

14:00～16:00 TEL:03-5904-8730

12月17日 ＊ 新宿会場

14:00～16:00 TEL:03-6709-8135

12月17日 ＊ 朝霞台会場

14:00～16:00 TEL:048-424-5691

12月17日 ＊ 町田会場

14:00～16:00 TEL:042-720-4300

こちらからお申込み受付中！ ▶ <https://www.landmark-tax.com/seminar/>

## 清田のひとりごと



代表社員 清田幸弘

暖かい日があったり、寒い日があったり。寒い日にはうどんがたべたくりますよね。皆様は「ためぎ派？」「きつね派？」「カレーうどん派？」最近セルフサービスの本格的な讃岐うどん屋も増え、手軽な食事として親しまれていますよね。うどんの起源はいくつかありますが、青木正児著、「うどんの歴史」によれば、中国では「こんとん」とよばれた料理が起源だそうです。小麦粉で作ったあん入りの団子を熱い汁

の中で「混沌」と煮たものなので、「こんとん」といったそうですよ。やがてこの「こんとん」を温かい汁に入れて食べるようになり「温鈍（おんとん）」と呼ばれるようになります。それが転じて「うんとん、うどん」になったと言われています。実はワンタンもこの「こんとん」をルーツとしているそうですよ。あんこ入りだったり、うどんになったり、ワンタンになったり。「こんとん」だけに面白いですね。

# 修繕の出費・備品購入等で経費にできるもの

今回は国税OBの小倉がお伝えします！



**Q** 不動産賃貸業を営んでいて、アパートの修理代や追加の備品等の支払いが出てくるようになりました。これらの支払いは、一度に経費として計上できないのでしょうか。

**A** 事業を営んでいる方は、多くの事業用財産を抱え、日常的にその修繕・追加購入を行います。これらに係る出費は、必要経費として全額計上するものもあれば、資産として計上して減価償却の対象とするものもあります。今回は、混乱が多い両者の切り分け方についてご説明していきます。

## 解説

### 1 資産として計上するもの

減価償却とは、毎年使用することによる価値の減少を、その資産が有効に業務の用に供される期間に配分することです。具体的には、建物・構築物・機械装置・車輛運搬具・工具器具備品などが減価償却資産となります（まだ事業に使用していないものについては減価償却を開始することはできません）。

逆に、減価償却できない資産とは、時とともに価値が減少しないもの、例えば土地や借地権、書画骨董などです。

### 2 一度に経費計上できる備品等の要件は？

#### ① 減価償却資産

減価償却資産を取得するために支出した金額は、原則として使用を始めた時に一度に経費計上することはできず、減価償却の方法により、各期に経費として配分されます。

#### ② 少額の減価償却資産

取得価額が10万円未満のもの、あるいは使用可能期間が1年未満のものについては少額の減価償却資産として一度に経費計上することができます。10万円未満かどうかという判定は、通常1単位として取引される単位で判定します。例えば、アパートが8室あり、各部屋にそれぞれ9万円のカーテンを取付けたとします。カーテンは、8室あわせて機能を果たすわけではなく、部屋ごとにその機能を果たすものですので、8室分を合計した72万円を資産として計上するのではなく、部屋ごとのカーテンの取得価額で判定し、この場合10万円未満であるため全額を一度に経費計上できます。

#### ③ 一括償却資産

10万円以上であっても、20万円未満のものについては、「一括償却資産」として処理することができます。この資産は耐用年数に基づいて償却計算するのではなく、同一事業年度内に業務の用に供した一括償却資産をまとめて、3年で均等償却できるという制度です。

#### ④ 少額減価償却資産

青色申告者である中小企業者（従業員1,000人以下。ただし、令和2年4月1日以後に取得等する場合は500人以下。）の場合、取得価額が30万円未満のものは少額減価償却資産として（年300万円を限度として）その全額を経費計上できる特例があります（令和4年3月31日までに業務の用に供したものに限り）。

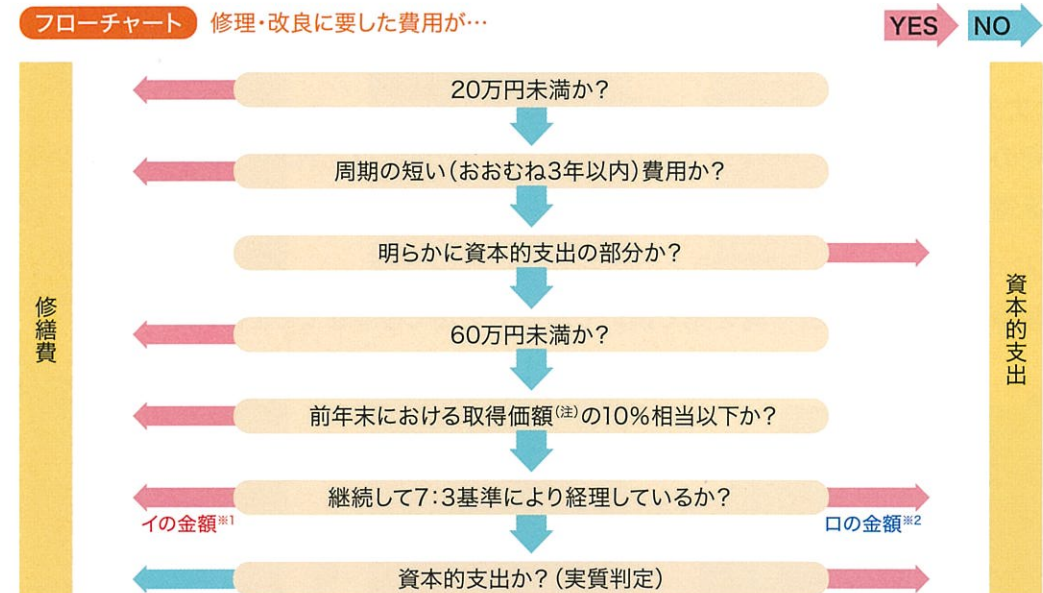
### 資産計上するものと経費計上するものの取得価額の境界

取得価額等	区分	税務上の経費計上の扱い
① 10万円以上で、かつ使用可能期間1年以上のもの	減価償却資産	資産計上の上、通常の減価償却
② 10万円未満のもの、又は使用可能期間1年未満のもの	少額の減価償却資産	全額その期の経費計上
③ 10万円以上20万円未満（⑥によらず①の扱いも選択可）	一括償却資産	資産計上の上、同じ期に事業供用した一括償却資産をまとめて3年で均等償却
④ 30万円未満（青色申告の中小事業者のみの特例）	少額減価償却資産（年300万円を限度）	資産計上の上、取得価額全額をその期の経費計上可（令和4年3月31日迄供用に限り）。

※10万円未満等の判定は、税込経理方式を適用している場合や消費税の免税事業者は、消費税込みの価格が取得価額となりますのでそれによります。

### 3 価値を高める修繕は資本的支出

アパート等の修繕のための支出は、原状を回復するための支出であれば、修繕費として全額経費計上します。一方で、その支出が資産としての価値を高めたり、耐久性を増すものであったりすれば、その金額は「資本的支出」とされます。この場合は、いったんその支出の金額を固定資産として計上し、減価償却していくことになります。金額の大きさが問題ではありません



### 4 火災共済(保険)金等の受取があった場合の修繕費

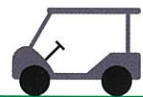
個人事業者が、火災・風水災等・地震の事故共済(保険)金(以下、事故共済金等という)を受け取った場合には、資産の損害に基づいて支払われるので非課税となります。それに対応して修繕費として支出した損害の額の取扱いは以下のようになりますのでご注意ください。

- ・損害の額 > 事故共済金等の額の場合  
その超える部分の金額は、資産損失として不動産所得、事業所得等の必要経費となります。
- ・損害の額 < 事故共済金等の額の場合  
修繕のための支出は不動産所得、事業所得等の必要経費とすることはできません。
- ・建物の機能を罹災前よりグレードアップしたような場合には、その部分についての支出は、修繕費とは認められず、「資本的支出」とされることもあります。

★経費にできるものは漏らさず計上して、今年の確定申告を乗り切りましょう

営業職  
必見!

# ゴルフの 心 髓

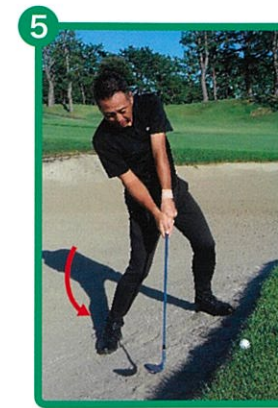
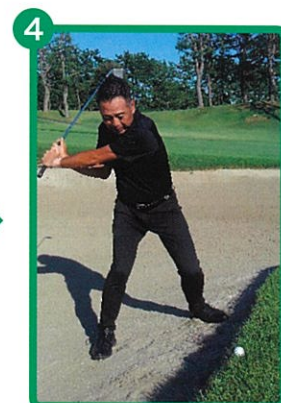
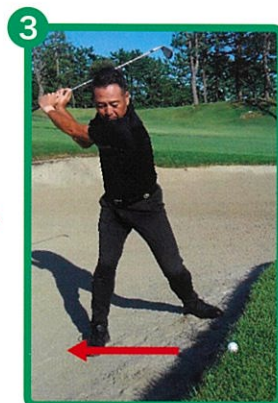
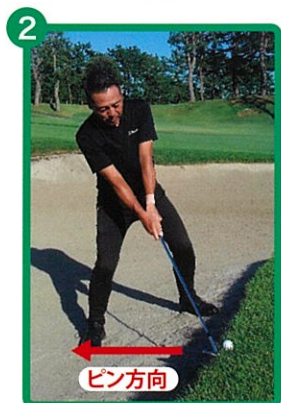


第28時限 “大丈夫です。打てますよ。” ～“超超”番外編～

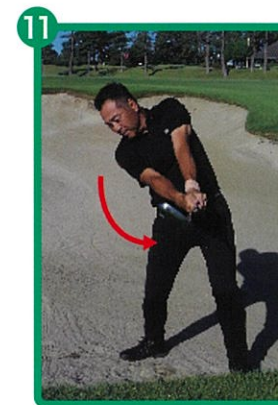
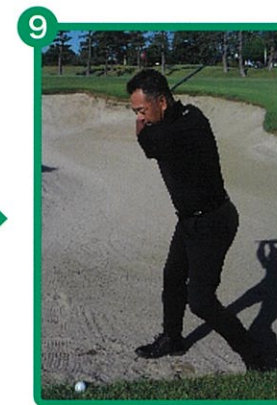
“大丈夫です、打てますよ”シリーズも最終回です。  
今回のショットは、私の長いこれまでのゴルフ人生でも、又これから先のゴルフ人生でも、  
ほぼ遭遇することはないかも?しれないものです。なので、“超超番外編”とさせて頂きました。  
オリンピックの体操競技で言うと、超G難度的です。  
理屈等ないので、連続写真を見て頂いて想像力をふくらませてください。



1 バンカーの縁に  
止まったのですが～!?



別の角度から



試すか?  
試さないかは  
あなた次第です!



戸塚カントリー倶楽部所属

落合 祐(おちあい ゆう)

昭和42年4月21日生まれ53歳 横浜市出身  
日本プロゴルフ協会 ティーチングプロA級