

今年度の確定申告

～三好かわら版～
Miyoshi Times 34号
2011 Dec

不動産オーナーの税金対策のポイント

税金対策の準備 進んでいますか？

監修：笠井良一税理士事務所

「賃貸アパートを所有していると税金対策になにかと有利」そういわれていた時代は今昔。空室問題や建物のメンテナンス等の出費など、現在の賃貸経営は多少のリスクを伴った事業に変化したといえるでしょう。むしろ不動産を売った方が売却益が免税になるケースもあり、持ち続けることに不安を感じている方々もいらっしゃると思います。

しかし、不動産は健全な資産のひとつ。できれば保有し続け有効活用したいものです。

本号では、近づく確定申告の季節を前に不動産オーナー必見の情報をお伝えします。

1 本年(平成23年度)実施の税制改正の要点はここだ!!

【消費税】

事業者免税点制度の見直し

納税義務の有無の判定に、従前の前々年(前々事業年度)の課税売上高の判定に加え、前年(前事業年度)上半期の課税売上高(※)が1,000万円を超えるかどうか含まれることとなりました。この規定は、平成25年分(法人については、平成25年1月1日以降開始事業年度)から適用されます。課税売上高には、居住用の家賃収入は含まず、事務所・倉庫賃料収入や駐車場収入を含みます。
※課税売上高に代えて給与の金額で判定することもできます。



課税売上割合が95%以上の場合の仕入税額控除の見直し

課税売上高が5億円を超える場合、仕入税額控除は課税売上割合によって計算することとなりました。

【所得税】

年金所得者の申告手続きの簡素化

年金収入金額が年間400万円以下の人は、その年の年金以外の所得金額が20万円以下であるときは、確定申告をする必要がなくなりました。この規定は、平成25年分の年金から適用されます。

2 青色申告と法人化【青色申告をしていない方は、来年よりの変更をお奨めします】

以下の表でわかるように、必要経費の計上の幅や特別控除、さらには損失の繰越還付優遇など、複式簿記による青色申告することで税務上大きな優遇処置が受けられます。さらに場合によっては、法人化することでより有利な節税対策ができます

	青色申告	白色申告	法人化
給与、報酬	適正な金額を必要経費にできる	最高50万円/一人(配偶者86万円)まで	役員給与として分散可能
特別控除	不動産所得/事業所得の場合最大65万円の控除	なし	青色申告することで、特典、各種控除有
純損失繰越控除	翌年以降3年間の繰越控除可能	変動所得・被災事業用資産の損失のみ	翌年以降7年間の繰越控除可能
純損失の繰り戻し還付	前年の所得から差し引き、前年分の所得税の還付可能	なし	中小企業の場合、繰り戻し還付あり

※青色申告へ変更をお考えの方

青色申告の承認を受けようとする年の3月15日までに「青色申告承認申請書」の提出が必要です。
(新規に不動産賃貸経営等の業務を始めた方は、業務開始日から2ヶ月以内に提出してください)

3 必要経費と減価償却【修繕費と資本的支出の違い、ご存知ですか?】

不動産賃貸に伴う修繕費の取り扱い及び減価償却の方法は以下の通りとなります。修繕の際の費用は、資本的支出として計上するか、支払った年の経費(修繕費)とするかで税額に大きな違いが出てきます。目安として20万円以上の修繕をされる場合には、事前に専門家にご相談されることをおすすめします。

必要経費(修繕費と資本的支出)

【修繕費】
現状回復や軽微な修繕等は、支出した年の必要経費として計上できる。

【資本的支出】
その建物の価値を高め、耐久性を増すと認められるものは、減価償却によって耐用年数にしたがって必要経費として計上できる。

修繕費の例	資本的支出の例
1. 壁の塗装費用 2. 床の破損 3. 畳の表替え 4. 破損した瓦やガラスの取替え	1. 物理的に付加した部分に係る金額(例: 遊動階段の取り付け等) 2. 改造または改装に直接要した金額(例: 用途変更等)

	個人	法人
償却方法	強制償却	任意償却
法定償却方法	定額法	定率法
純損失の繰越控除期間	3年間	7年間
不動産所得の損益通算	他の所得と損益通算できない場合がある	損益通算が可能

減価償却について

減価償却についても、法人が有利な場合があります。

4 不動産の譲渡所得【不動産の売買が税金対策になることもあります】

税金対策、または相続対策の為に利益を生まない土地の思い切った売却はとても有効です。特に居住用財産売却時には3,000万円の控除を始め、様々な特別控除があります。または、得られた売却益で単価の高い土地(価値の高い土地)へ買い替えを行うと、土地面積による特別控除も受けられます。一度専門家にご相談下さい。

長短区分	短期	長期		
所有期間	5年以下	5年超	10年超	
税率(所+住)	39%	20%	20%又は14%	
特別	居住用	益	3,000万円特別控除	3,000万円特別控除 ※1
		損	—	—
	非居住用	益	—	—
		損	—	—

※1, ※2は重複適用可能。 ※2 所得6,000万円までは税率14%。 ※3 H23.12.31まで。 ※4 H21年~H22年中に取得した土地につき届出書を提出している場合に限る。

5 住宅に関する税額控除を整理してみましょう。

現在導入されている制度のほとんどが平成25年で終了されます。以降の税制は定かではありませんが、新しい制度の導入を期待しましょう。

	税額控除	居住年	工事費用額	最大税額控除額	
ローン控除	住宅ローン控除(取得)	○	~H25年末	—	年40万円×10年間=400万円
	住宅ローン控除(増改築)	○	~H25年末	100万円超(補助金除く)	年40万円×10年間=400万円
	認定長期優良住宅	○	~H25年末	—	年60万円×10年間=600万円
	バリアフリー・省エネ工事	○	~H25年末	30万円超(補助金除く)	年12万円×5年間=60万円
自費償却	住宅ローン控除(取得)	×	—	—	—
	住宅ローン控除(増改築)	×	—	—	—
	認定長期優良住宅	○	~H23年末	—	年100万円(初年度のみ)
	バリアフリー・省エネ工事	○	~H24年末	30万円超(補助金除く)	年20万円(太陽光発電装置設置の場合30万円)(初年度のみ)
耐震改修工事	○	~H25年末	—	—	年20万円(初年度のみ)

税金裏話 「固定資産税と修繕費にはご用心!」

我が国の税金システムは、納付は地の果てでも逃がけてくるくせに、還付は黙っていたらしくしてくれないなんとも融通の利かない制度です。いわば確定申告とは国から取られすぎた税金を頭を使って取り戻す年に一度の権利行使の場なのです。

不動産オーナーにとって、避けては通れない税金が固定資産税。そこでみなさんにお尋ねですが、お持ちの土地建物について事業用に使用している部分と個人用に使用している部分の固定資産税の区分を明確にしていますでしょうか。そして、その区分に関する書類を作成しておりますでしょうか? 実は税務調査の時必ずと言っていいほど提示を求められるのがその書類です。いったいどうしてなのでしょう?

土地建物を事業用として申告する場合、固定資産税は大切な経費項目です。それ故、経費として計上した固定資産税の事業性について明確に説明できなければ、なにかと指摘されやすいのです。

ですから事業用部分と個人用部分の区分に関する書類が無かったり、いい加減なものだったらその納税者の信頼性が損なわれてしまいます。不動産の固定資産税について事業用部分と個人用部分を明確に表した書類は必ず用意しておいてください。

もう一つ気をつけて頂きたいのは、修繕費。これも資本的支出とみなすか、経費とみなすかで大きく変わってきます。税法上資本的支出かどうかの判断は、金額によるだけではなく「明らかに資本的支出と見なされるもの」といった基準があり、その基準をこれまたいい加減に適用していると、それこそ突っ込まれてしまいます。税理士さんと良く話し合っ、理論的に説明が付き納得のいく判断をみなさんと考えて下さい。



笠井良一 税理士事務所 笠井良一 先生

相続対策Q&A

Q28 相続時精算課税制度について

相続時精算課税制度について、正しいものはどれでしょうか？

例) 太郎さん(65歳)は、平成16年に、息子の一部さん(30歳)に収益物件を贈与しました。一部さんは平成17年3月の確定申告の際に、相続時精算課税制度を選択して申告しました。平成26年に太郎さんがお亡くなりになった場合、相続財産に持ち戻される金額は次のうちいくらでしょうか？



- ア) 平成16年の相続税評価額である、2,500万円
 イ) 平成26年の相続税評価額である、3,000万円
 ウ) 平成16年の相続税評価額に、10年間の家賃収入を足した5,000万円

解説

相続時精算課税制度とは、親が子に生前贈与を行った場合に、税務上は、その財産移転を「相続の前倒し」として扱う制度です。要件を満たせば、2,500万円までは無税で財産移転をする事が出来ますが、相続発生時にはその価格を相続財産に持ち戻されます。今回はその持ち戻しの「価格」についての問題でしたが、正解はアの「贈与時における相続税評価額(2,500万円)」です。相続時に精算するからといって、相続発生前にその財産が生んだ2,500万円という収益には相続税は課税されません。また、相続開始までに財産の価値が上昇していたとしてもその上昇部分への課税もありません。したがって、将来値上がりする財産や、収益を生んでいる財産は、この制度を使って早めに財産移転するのも、相続対策の1つの手段といえます。

出題と解説：岡島由美

答え：ア

0120-37-9174
 (株)福岡相続サポートセンター
 土曜・祝日休館(9:00~18:00)
<http://www.e-souzok.com/>



セミナー

全住協セミナーのご案内
※土曜 7時30分入会 全国賃貸住宅管理協会

12/17(土) 第241期

「リノベーションのプロが語る!空室対策セミナー」
 <同時開催>「毎年恒例!大個別相談会」

- 第一部:「インテリアコーディネート術を活かした部屋作りとは?」
 ~インテリアにこだわる入居者が住みたい部屋・住みたくない部屋の特徴とは! 他~
 講師:有限会社 田村インテリア研究室 会長 田村 史昭子 氏
 第二部:「あらゆる視点からニーズ分析!これからのリノベーションはこう変わる!!」
 ~施工1ヶ月で8割以上入居決定!人気の施工事例を今すぐ公開!! 他~
 講師:株式会社ワンコーリアポート 建築事業部リノベーション課 部長 百崎 洋一 氏
 時間:13:00~16:30(受付12:30~)

セミナーと同時開催「大個別相談会」<完全予約制>

- 税務相談コーナー ●法律相談コーナー ●有効利用相談コーナー(他全9コーナーあり)
 時間:10:00~16:00

場所:福岡市博多区下川崎町2番1号 費用:(会員・非会員)無料
 博多西遊ビル 13階 人数:180名(先着順)
 TEL:092-282-2662 主催:社団法人 全国賃貸住宅管理協会
 福岡県支部

092-761-3800

全住協福岡県支部 事務局 矢羽田(ハナ) <http://www.zenju-fukuoka.com/>

遺言は家族への最後のラブレター

2011年9月発売

愛情相続



備えあれば憂いなし...
 今回のテーマは「遺言」。
 その基本知識から書き方まで丁寧に解説します。
 遺言サンプルも多数ご用意。

お問合せの注文は下記まで

TEL 0120-37-9174
 FAX 092-751-5700
 e-mail support@e-souzok.com



SmileDesignProject

スマイルデザインプロジェクト通信

SDP通信
 Vol.6

リノベーション企画「スマイルデザインプロジェクト」。空室をいかになくすかを追求したら、ここに行き着きました。魅力いっぱいには部屋の価値を上げて、入居者をひきつけます。

■ シェアスタイル(ふたり暮らし用のお部屋) ■

~今、にわかに人気の「シェアハウス」でのライフスタイル~

- 曇りだったファミリータイプのお部屋を一新して、こだわりの完全独立のお部屋(洋室)が二つある間取りに変身しました。こだわりというのは、それぞれ異なった照明と壁紙を施していることです。しかし、色味はどちらもモノトーンで統一し、全体的には、まとまりのある空間に仕上げています。それが、このデザイン構想の一番のポイントの「ふたり暮らし仕様」です。そのメリットは案外多いのです! 兄弟や姉妹、お友達とふたりで暮らせば...
1. 一人一人部屋を借りるのに比べて経済的。
 2. 広いお部屋や家族向けの立派なキッチン、お風呂が使える。
 3. 光熱費、インターネットなど割り勘で使える。
 4. 帰ったら他の誰かがいる。
 5. 防犯面で安心感が増す。

などなど、新しい賃貸のかたちとして、シェアハウス仕様のリノベーションをご提案しています。



どちらの部屋を選びますか?



各部屋の壁紙



【お問い合わせは】 株式会社三好不動産 プロジェクト事業部 TEL:092-415-5120

<http://www.smiledesign-pj.com>

e-スマイル 「三好不動産のサービス活動がもっとわかり易くなる!総合メルマガ配信中」

福岡ライフがもっと楽しくなる!
 住まいとカルチャーモバイル情報。
 それがe-スマイル。今すぐAccess!



Miyoshi Times 34号 (2011年12月発行)
 発行人/株式会社三好不動産 代表取締役社長 三好孝
 編集・制作/株式会社三好不動産 経営企画部
 〒810-0054 福岡市中央区今川1-1-1
 TEL 092-715-1000 (代表)
 e-mail info@miyoshi.co.jp
 ホームページ <http://www.miyoshi.co.jp/>