



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.93
2013

4

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!

横浜市開港記念会館（ジャックの塔）
みなとみらい・馬車道エリアには
数多くの歴史的建造物があります。
休日は横浜散策を楽しむのもいいですね!

相続が変わる! 節税が変わる! 平成25年度税制改正大綱!

相続税・贈与税編

契約する日が税率を決める!
いよいよ始まる
消費税増税

第6時限
営業職に
大いに
役立つ!

100切り!
ゴルフ予備校

さらば!
ダフリ練習
ティーアップで
フルショット!

ゴルフスクールでは教えてくれない100切りマニュアル

相続が変わる! 節税が変わる!

平成25年度 税制改正大綱

相続税・ 贈与税編



平成25年度の税制改正大綱には前政権から棚上げされてきた相続税の抜本的な改革が盛り込まれるなど、富裕層への引き締めは強くなりました。今後は緩和傾向にある贈与税制をうまく活用し、早期から次世代への財産移転を進めていくことが有効な節税策となります。

相続税

1. 相続税の基礎控除を4割削減

現行 $5,000万円 + 1,000万円 \times \text{法定相続人の数}$
 → 改正案 $3,000万円 + 600万円 \times \text{法定相続人の数}$

課税財産が4,800万円を超える世帯が相続税の対象に…!

※相続人は配偶者と子供2人の計3人のケース

(法定相続分で相続し配偶者の税額軽減を最大限利用する場合)

課税価格	改正前		改正後	
	基礎控除額	税額	基礎控除額	税額
5,000万円	8,000万円	0円	4,800万円	10万円
1億円	5,000万円 + 1,000万円 × 法定相続人の数	100万円	3,000万円 + 600万円 × 法定相続人の数	315万円

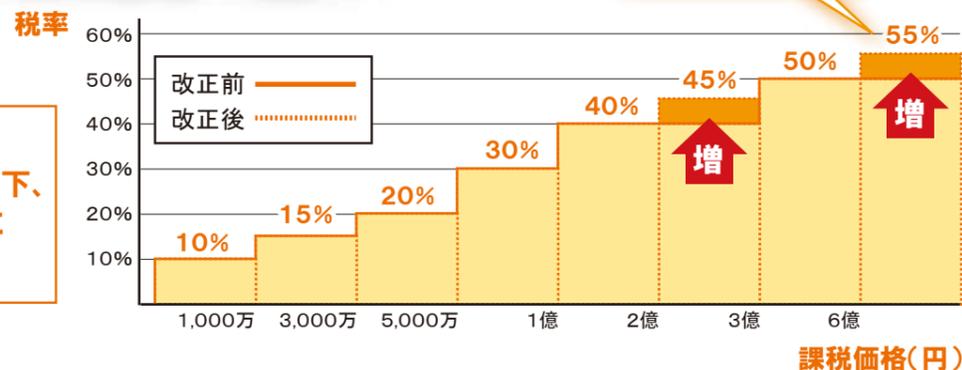
課税財産が1億円の場合、納税額は3倍以上にアップ!

はあ～頑張ってるけど納税額が3倍以上になるなんて…

2. 相続税の税率構造の見直し

最高税率を引き上げ

課税価格 2億円超3億円以下、6億円超の部分に5%の増税



3. 未成年者控除及び障害者控除の引き上げ

ふむふむ…



なるほど! 未成年者控除と障害者控除は引き上げられたんですね。

① 未成年者控除

現行 20歳までの1年につき6万円
 → 改正案 20歳までの1年につき10万円

② 障害者控除

現行 85歳までの1年につき6万円(特別障害者については12万円)
 → 改正案 85歳までの1年につき10万円(特別障害者については20万円)

(注)上記1、2、3の改正は、平成27年1月1日以後に相続又は遺贈により取得する財産に係る相続税について適用する。

4. 小規模宅地等についての相続税の課税価格の計算の特例の見直し

① 特定居住用宅地等に係る特例の適用対象面積を330㎡(現行240㎡)までの部分に拡充する。

遺産の評価額を計算する際、自宅敷地の評価額を最大80%減らすというもの。

路線価が20万円の地域に500㎡の居住敷地がある人の控除額

現行 $20万円 \times 240㎡ \times 80\% = \blacktriangle 3,840万円$
 → 改正案 $20万円 \times 330㎡ \times 80\% = \blacktriangle 5,280万円$

左ページ1、2の影響緩和策として設けられました。都市部の農家にとっては負担軽減に繋がるはず。

② 一棟の二世帯住宅で構造上区分のあるものについて、被相続人及びその親族が各独立部分に居住していた場合には、その親族が相続又は遺贈により取得したその敷地の用に供されていた宅地等のうち、被相続人及びその親族が居住していた部分に対応する部分を特例の対象とする。

③ 老人ホームに入所したことにより被相続人の居住の用に供されなくなった家屋の敷地の用に供されていた宅地等は、次の要件が満たされる場合に限り、相続の開始の直前において被相続人の居住の用に供されていたものとして特例を適用する。

- 被相続人に介護が必要なため入所したものであること
- 当該家屋が貸付け等の用途に供されていないこと

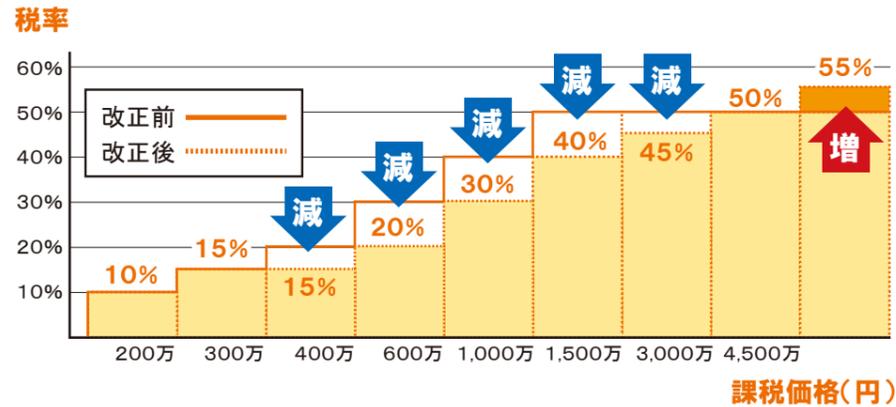
(注)上記①の改正は平成27年1月1日以後に相続又は遺贈により取得する財産に係る相続税について適用し、上記②及び③の改正は平成26年1月1日以後に相続又は遺贈により取得する財産に係る相続税について適用する。

贈与税

1. 贈与税の税率構造の見直し

(注) 下記の改正は、平成27年1月1日以後に贈与により取得する財産に係る贈与税について適用する。

20歳以上の者が直系尊属から贈与を受けた財産に係る贈与税の税率構造



課税価格
3,000万円以下の
部分は5~10%の
減税

2. 教育資金の一括贈与に係る贈与税の非課税措置の創設

受贈者(30歳未満の者に限る)の**教育資金**に充てるためにその直系尊属が金銭等を拠出した場合、一定の要件を満たすものについては**贈与税を課さない**こととする。

●対象資産

金融機関(信託会社(信託銀行を含む)、銀行及び金融商品取引業者(第一種金融商品取引業を行う者に限る))に信託等をしたもの

●非課税限度額

信託受益権の価額又は拠出された金銭等の額のうち**受贈者1人につき1,500万円まで**(**学校等以外**の者に支払われる金銭については、**500万円を限度**とする)

●適用時期

平成25年4月1日から平成27年12月31日まで
の間に拠出されるもの

この制度が相続対策として有効かどうかは未知数。詳細が確定してから、今後の運用を見極める必要があるようです。

3. 相続時精算課税制度の適用要件の見直し

① 受贈者の範囲に、20歳以上である**孫**(現行 推定相続人のみ)を追加する。

② 贈与者の年齢要件を**60歳以上**(現行 65歳以上)に引き下げる。

(注) 上記の改正は、平成27年1月1日以後に贈与により取得する財産に係る贈与税について適用する。

お付き合いいただき、ありがとうございます。また次回お会いしましょう♪

この内容はまだ決定されたものではなく、現時点では変更される可能性があるものです。確定され次第、また随時ご報告いたします。



満員御礼ありがとうございます!

セミナー報告

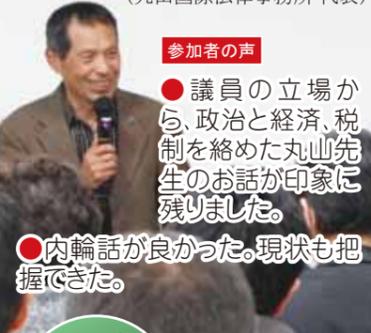
不動産マネジメント力養成講座 ~権利と資産を守るために今できること~

【丸の内相続大学院】相続マイスター講座<第3期>の募集もついに始まり、開講に先駆け、日本テレビ系『行列のできる法律相談所』で手腕を振った、丸山和也氏(参議院議員・弁護士)をお迎えしてプレセミナーを開催。会場も盛り上がりを見せました! 当日の様子やお客様の感想は、ホームページでも公開していますので、ぜひご覧ください!

第1講座

立法府が描くべき
日本復興のシナリオ

丸山 和也 参議院議員・弁護士
(丸山国際法律事務所 代表)



参加者の声

●議員の立場から、政治と経済、税制を絡めた丸山先生のお話が印象に残りました。
●内輪話良かった。現状も把握できた。

第2講座

解決事例から見る
法律トラブル回避術

元榮 太郎(法律事務所オーセンス 代表弁護士)



参加者の声

●銀行における延滞者への初期対応と同時に、初動が大切だということが確認できました。
●我々不動産営業にとって、具体的に大変参考になるものでした。

第3講座

今から間に合う
速効節税テクニック

清田 幸弘



(丸の内相続大学院 主宰)
(ランドマーク税理士法人 代表税理士)

参加者の声

●税制改正のタイムリーな話を聞けて良かったです。
●実績の中からの話して興味深かった。

これから始まる増税時代に備える!
**不動産管理法人の
節税システム徹底解説**

相続税・所得税ダブルの節税効果がある不動産管理法人。法人を既に持たれている方も、これから設立を考えている方もその仕組みを理解しなければ本当の力は引き出しきれません!

参加者さま全員に
都市農家・地主の税金ガイド
プレゼント!

場 所 ● 横浜ランドマークタワー(2516)
講 師 ● 清田幸弘(代表税理士)他
講 義 ● 15:00~16:00 個別相談 ● 16:00~16:30
参加費 ● 1,000円-関与先様、2回目以降、ご紹介の参加者様は無料

丸の内相続大学院

待望の第3期が、3/23(土)ついに開講! 丸の内相続大学院とは、相続に関わる一連の手続き・税務等を習得できる、一流の実務家を養成する全12回の講座です。こちらでは第7講座までご紹介しています。

●3月23日(土) 第1・2講座

体験でわかる! 成功する相続・失敗する相続
ランドマーク税理士法人 代表 清田幸弘 税理士・行政書士
成年後見制度の活用と相続登記・分割協議の留意点
勝司法書士法人 代表 勝 猛一 司法書士

●4月20日(土) 第3・4講座

評価減対策の切り札! 小規模宅地の特例
税理士法人 安心資産税会計 代表 高橋 安志 税理士
7つの納税資金確保戦術 プロが使う実践ノウハウ
ひょうご税理士法人 代表 妹尾 芳郎 公認会計士・行政書士

●5月9日(木) 第5講座

個人の相続 土地譲渡の20事例の盲点
木村金蔵税理士事務所 代表 木村 金蔵 税理士・行政書士

●5月18日(土) 第6・7講座

実務に役立つ知っておきたい土地評価10の事例
下崎寛税理士事務所 代表 下崎 寛 不動産鑑定士・税理士
消費税還付と相続税の最新動向! 増税への心構え
田中美光税理士事務所 代表 田中 美光 税理士

お問合せはこちら ☎ **0120-48-7271**
ヨハ セツセイ

単独講座の受講も可能! 詳しくはランドマーク税理士法人ホームページへ!

契約する日が税率を決める! いよいよ始まる消費税増税

消費税増税までのリミットが迫ってきました。税率引き上げの時期は**平成26年4月から8%に、その翌年10月から10%**となっています。

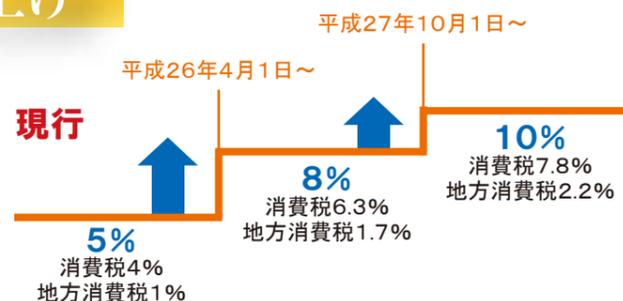
消費税の影響はいたる所に派生していきます。日用品程度の金額にかかる消費税であれば、その影響は大きく感じないかもしれませんが、不動産の売買ともなれば軽視できるものではありません。そのため、詳細な経過措置が設けられています。

信國です。
どうぞよろしく
お願いします!



1. 二段階にわたる引き上げ

税率引き上げのスケジュールは**平成26年4月から8%、平成27年10月から10%**の予定です。ただし、経済状況の好転について種々の経済指標を確認し、総合的に勘案した上で、その**施行の停止**を含め必要な措置を講じるとしています。



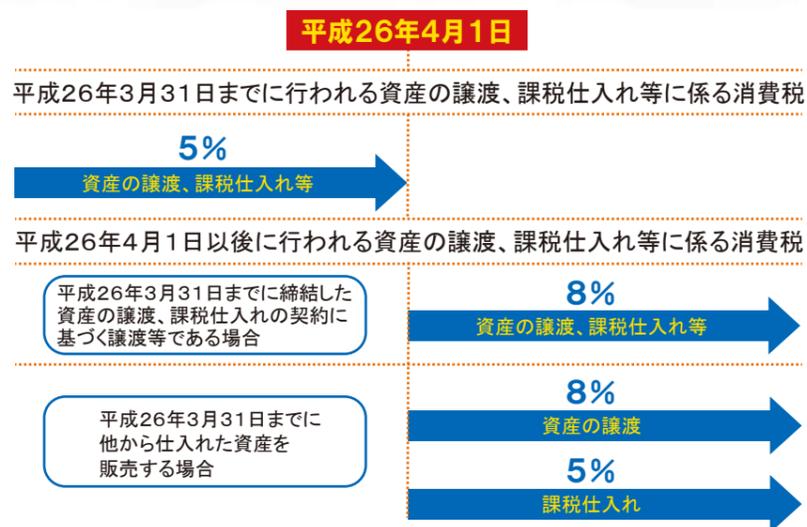
2. 資産の譲渡に係わる経過措置

平成26年4月1日以後に国内において事業者が行う**資産の譲渡等**と、施行日以後に国内において事業者が行う**課税仕入れ等**に係る消費税については**新税率**を適用し、**施行日前**に行った資産の譲渡等及び課税仕入れ等に係る消費税については、**旧税率**によります。

3. 建設請負工事契約や不動産の賃貸契約についての経過措置

建設請負工事契約や**不動産などの賃貸契約**については、税率の改正日前に契約が締結されていても、**完成引渡しや貸付**が税率の**改正日以後**に行われる場合は原則として**新税率**が適用されます。

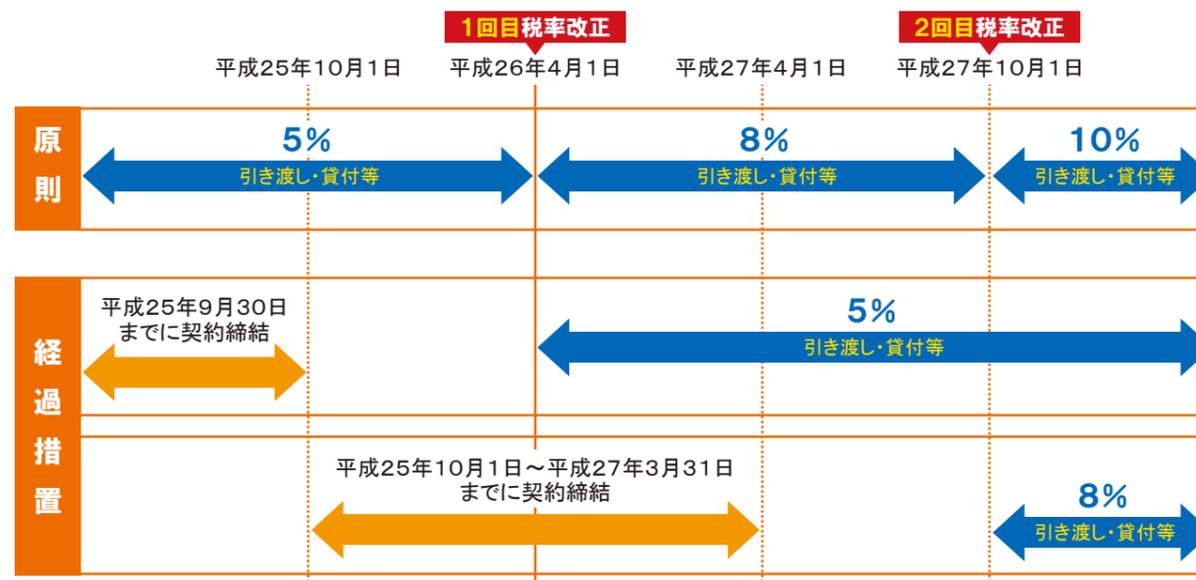
ただし、**契約締結が一定の期間内に行われた場合**など、一定の要件を満たしたものについては**旧税率**を適用する**経過措置**が講じられる予定です。



●不動産の賃貸借契約やリース契約などについては、税率の改正日をまたいで継続して資産の貸付等を行っている場合で、**次の①及び②又は①及び③の要件を満たす契約**が経過措置の対象になります。

- ①貸付期間及び契約期間中の使用料の額が定められていること。
- ②使用料の額の変更を求めることができる定めがないこと。
- ③解約の申し入れをすることができる定めがないこと、その他対価の定め方が一定の要件に該当していること。

●旧税率を適用する経過措置



●対価の額の変更があった場合の取り扱い

工事等の請負契約や資産の貸付け等では、指定日前に契約を締結しても、**指定日以後に対価の額の変更があった場合**には、経過措置の対象とはならない部分が生じます。**経過措置の対象とならない部分**については、それぞれ以下のように定められています。

工事等の請負	増額される前の対価部分だけが経過措置の対象となります。 (増額部分は新税率が適用されます。)
資産の貸付け等	変更後の貸付け等は経過措置の対象となりません。 (増額された部分を含め、全部が新税率の対象となります。)

このように、不動産のような金額の大きい取引に関しては、原則的な取り扱いだけを覚えているのでは不十分で、**契約日が取り扱いに影響を及ぼす**ことを念頭に置きましょう。

また、この増税に伴って検討されている事項の動向についても気にしておく必要があります。例えば、増税による住宅購入者の税負担を緩和するために、平成25年度税制改正大綱では**住宅ローン控除の拡充**が検討されている点は重要です。

消費税はまだ「若い」税目で、まだまだ整備されていない点が少ないと言われています。今後も改正の動きには十分に注意するようにしましょう。

これ、重要っすよ!



営業職
必見!

もう、ダフリ練習からは卒業したい!
ティーアップでフルショット!

営業職に大いに役立つ!

100切り! ゴルフ予備校

第6時限



ゴルフスクールでは教えてくれない100切りマニュアル

100切りを目指しているゴルフ初心者、初級者の方にとって、ゴルフ場での飛距離と練習場での飛距離に差があるというのがあります。ゴルフ場で同じ感覚でスイングできているのに、練習場での距離表示ほどボールが飛ばない方は多いものです。

■ティーアップでフルショット練習を行きましょう!

100切りを目指している方は、まずショートティーによるティーアップをして練習する、もしくはマットの左端にボールをおいて、マットの音が一切しないように打ってくださいと、指導させていただいてます。打球音は「**コツツ**」という感じです。

この練習では、ティーアップで打つと、すくい打ちになる可能性はありますが、ダフリ癖がつくよりは、良いと私は考えています。

90を切れない人のダウブローは、ほとんどがダフリショットです。練習をたくさんする人は、あばら骨の疲労骨折の可能性も少なくなります。

■ただ履けば良いというワケではない!

青〇功さんが言うておりました。

「**ダフリより、トップしなきゃダメだよ…**」

ジャンボ〇崎さんが言うておりました。

「**人工マットの練習場では、ティーアップ以外では打たないよ**」

練習量が多いのに、100切り出来ない方の練習をみると、共通して人工マットでダフリショットの練習をしています。よく言う、練習場シングルと言われる方達も多いです。

人工マットは上手にダフると、非常に美しい球がでます。人工マットにダフリ、ボールをコンタクトするまでに、クラブヘッドが適正な角度に修正してくれるからです。

実際のゴルフ場では、この打ち方はほとんどがショートになります。ダウブローの意識で練習していた方でも、95切れるようになっ

たくらいで、それまで打っていた球がダフリだったとわかるようになる人が多いようです。また、マットをこすってのダフリショットを感じられない方も、大勢いらっしゃいます。

どうしても、地面における練習の方が良いと思ってしまう方へのアドバイスはこちら。

ガムテープを貼ってのフルショット・レッスン



ボールの手前に、7～8ミリに切ったガムテープを貼って、練習してみてください。ボールの後ろにあるわけですから、当然、このテープが剥がれてはいけません。

しっかりとトップ目クリーンヒットでボールコンタクトをしている方には、さほど難しくありませんが、日頃から人工マットによるダフリナイスショットで練習されている方には、難易度が高いはずです。

もちろん、スクール生徒さん達も、ティーアップ練習でゴルフ場でも問題なくプレー出来ています。自動ティーアップでない練習場ではちょっと面倒くさいかもしれませんが、がんばってダフリ練習から卒業してください。



100切りゴルフ予備校のホームページでは、お役立ちゴルフレッスンをご紹介します。

ゴルフレッスン講師:大崎
<http://ameblo.jp/hoshitakato/>

Google

100切りゴルフ予備校



お問合せはゴルフ講師大崎まで

ゴルフについての疑問・質問を大募集
独りで悩むよりも、プロに直接相談してスッキリしよう!