

お元気ですか

東京シティ税理士事務所
ニュース

〒163-0437
東京都新宿区西新宿2-1-1
新宿三井ビル37階
TEL.03(3344)3301
FAX.03(3344)9053
E-mail:info@tokyocity.co.jp

東京シティ税理士事務所ホームページをご活用ください! <http://www.tokyocity.co.jp>

相続税対策は慎重に!

路線価格上昇! 相続税対策の必要性増す



税理士 菊地 則夫

相続税対策は 税理士の 判断が必要

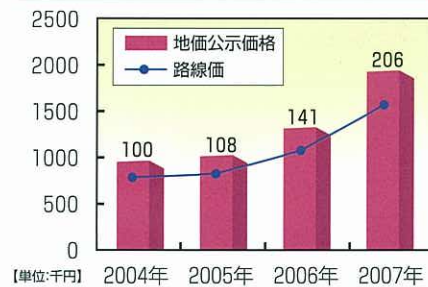


税理士 山端 康幸

4月に発表された地価公示に

よると全国的に地価が上昇しています。全国的には商業地が2.3%、住宅地が0.1%と小幅ですが3大都市圏では東京商業地9.4%、住宅地3.6%、大坂商業地8.3%、住宅地1.8%、名古屋商業地7.8%、住宅地1.7%の上昇で、全国ナンバーワンは商業地・渋谷区神宮前5丁目(45.5%)住宅地・港区南青山5丁目(45.5%)です。また、最近つくばエクスプレスの開業した茨城県守谷市やき台(28.7%)など新興住宅地にも時価上昇の波が進んでいます。公示価格が上昇すると併せて固定資産税評価額、路線価評価額など税金の課税ベースも上がりますので、

【住宅地】東京都港区南青山5-5-11



【商業地】東京都渋谷区神宮前5-2-2



固定資産税の上昇、相続税の上昇が予想されます。従って現在土地を所有されている方に関しては、これまで以上に税金を意識しないと、思わぬ税負担に苦勞しかねません。

数多くありますが肝心なのは、家族の置かれている状況を理解した上で土地をどのように活用していくかを十分検討することだと思います。

最近、相続問題のご相談を受けることが増えています。首都圏を中心に土地価格が上昇していることにより相続税の評価の基準である路線価額の上昇が見込まれます。長い間土地価格が下落していました。そのため相続税の心配も様子見という方が多くいらっしゃいましたが、土地価格が上昇に転じたことにより、再び相続税対策が必要になってきました。相談の多くが相続税の心配です。

20年ほど前のバブル時代、相続税対策が盛んでした。過度な相続税対策の結果、財産を失っただけでなく返しきれない借金を負う人も出ました。私は



我々に課せられた課題は、安全で生活を脅かさない相続税の節税対策と、相続税を払える対策を提案することだと認識しております。担当の税理士にご相談ください。

アパートマンション経営は相続税対策になる

相続税の節税対策。その人その人によって様々な方法が考えられますが、不動産に関してはアパートやマンションの建築が一般的に有効な対策とされています。今回はその仕組みを紹介したいと思います。

不動産については相続税の課税対象となる金額は、土地については路線価、建物については固定資産税評価額を基礎とした相続税評価額となります。路線価は一般の取引価額の約8割、固定資産税評価額は建築価額の6割〜7割程度で、更に他人に建物を買っている場合には、借家権部分を減額できるため建物に固定資産税評価額の7割となり、土地についても路線価評価額のさらに約8割になつてしまうのです。

例えば、路線価評価額1億円の空地や駐車場用地などを所有している人がその土地にアパートを1億円で作ると、そのアパートの評価額は4200万円程度に、土地の評価額も7900万円(借地権割合70%)程度になつてしまうのです。つまり、合計7900万円分の対策ができたこととなる訳です。

なお、アパートの建築は現金でも借入れて行つても効果は同じですが、特に借入れの場合には資金繰りなどの計画を十分に立てるようになつて下さい。興味のある方はぜひご相談を！

妻に青色事業専従者として給与を払うには



税理士 川口洋平

事業的規模(貸室10室以上、貸家5棟以上)の不動産賃貸業をしている人が、妻に支給する給料を経費にするためには、妻を青色事業専従者とした「青色事業専従者給与に関する届出書」を税務署に届ける必要があります。

この「青色事業専従者」とは、青色申告をしている事業主の家族で次に掲げる条件に該当する人です。

①事業主と生計を一にしていること

②その年の12月31日で15歳以上であること

③その年を通じて6ヶ月超、その仕事に専ら従事していること

また、「青色事業専従者給与に関する届出書」には実際に支給する給料の額を記載しますが、その給料の額はその仕事の内容に照らして適正な金額でなければなりません。「もし他人を雇って同じ仕事

小さな自己満足を聞いてください。

税理士 大木布美



家庭の話題です。聞いてください。先日、10年以上使用した洗濯機を新しいものに買い換えました。ちょっと高価でしたが前のものに比べて格段に機能が良く、感動しています。10年以上前の機種に比較して、機能も性能もアップしててあたり前かもしれませんが、音が静かで、節水タイプです。

ところで、この洗濯機は部屋干し乾燥機能がついています。部屋干し乾燥機能とは、通常の乾燥機の機能とは違って、完全に乾く前に取り出し、部屋に干して最終乾燥して仕上げるものです。乾燥機と違って洗濯物の生地が傷みません。部屋干しもそれほど時間がかからず、

柔道三直線が僕の自慢



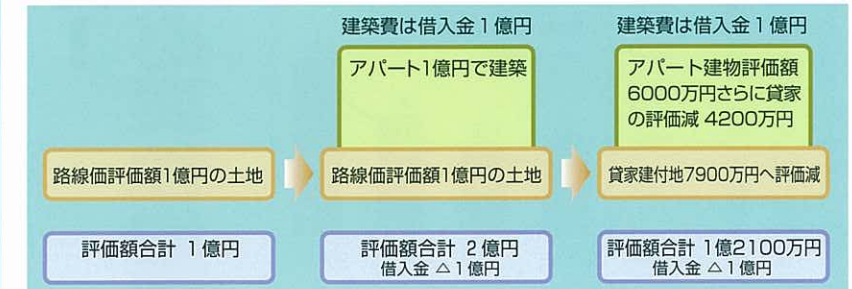
こんにちは、税理士の原口です。自慢話といわれまして特に自慢することはないのですが、ただひとつ自慢話として、小学校から柔道を大学まで続けたことが私の自慢です。

遊びのつもりではじめた柔道がいつの間にか面白くなり、大学までライバルたちと切磋琢磨したこと、いま税理士として仕事をするうえで、たいへん役立ったと思います。

柔道では、心・技・体を自然に鍛え、常に平常心を保つことができるかどうか勝負の決め手となります。私も気持ちばかりが



税理士 加藤大輔



オーストラリアの自然満喫

税理士 樋口裕一



今年まとまった休みがとれたので、オーストラリアに行きました。旅の目的は、カダウ国立公園に行くことでした。カダウ国立公園は、オーストラリア最北部の都市であるダーウィンの東に位置し、公園の面積は日本の四国ぐらいの大きさがあります。広大な豊かな自然と先住民の壁画や生活の跡などがあり、自然文化の両面から貴重であるため世界複合遺産に登録されています。また、映画「クロコダイル・ダンディー」の撮影地になったことでも有名です。

学生時代の頃、オーストラリアの東側半分を長距離バスで周ったことがあります。その際、カダウ国立公園にも行きたかったのですが、雨季の時期だったため道路が水没して行けなかったと行けなかったこと、それからずっと行けなかったことが心残りだったので、今回やうと行くことができた十年越しの夢を叶えることができました。

実際に行ってみると、手付かずの大自然は圧巻でとても感動しました。カダウ国立公園で大自然を満喫し、クロコダイル・ダンディーのようになつてみたいと思つて、皆様に御覧せよと思つていました。

減価償却制度の改正(平成19年度改正)

平成19年4月の税制改正により減価償却制度に大幅な変更が行われました。その中でも個人の減価償却制度の注意点をまとめました。

①平成19年3月31日以前に取得した減価償却資産の償却方法

平成19年3月31日以前に取得した減価償却資産については、従来の定額法・定率法の計算式により減価償却費の額を計算します。取得価額の95%相当額である従前の償却可能限度額に達している減価償却資産については、その償却限度額に達した年の翌年(平成

18年以前に達しているものは、平成20年)から5年間で均等償却が出来るようになりました。

減価償却費の額Ⅱ(取得価額×取得価額の95%の金額-1円)÷5

②平成19年4月1日以降に取得した減価償却資産の償却方法

平成19年4月1日以降に取得した減価償却資産の償却方法については、残存価額及び償却可能限度額の廃止により定額法・定率法の計算式が変更になりました。

◇定額法(建物など)
減価償却費の額Ⅱ 取得価額×新しい定額法の償却率

エアコンや給排水設備等に選択できる定率法も、償却率の変更と共に償却の計算方法も大幅に変わりました。詳細は担当の税理士にお尋ねください。



税理士 山本英昭

譲渡所得の取得費の計算減価の額の計算は変わらず



税理士 風巻朋子

平成19年度税制改正で、減価償却の計算方法が変わりました。右記載の「減価償却制度の改正」記事をご参照ください。そのため事業用建物等を譲渡したときの取得費の計算ももちろん変わります。しかし、事業用以外のたとえば個人が所有している、居住用別荘、お子さんの居住用、未使用の建物等を売却したときの譲渡

所得の取得費の計算上の減価の額の計算方法は変わっていません。計算方法は、取得価額×0.9-X償却率×所有年数(端月は6ヶ月未満切り捨て、6ヶ月以上は切り上げ)減価の額です。

これは、譲渡所得の計算方法が、売却金額-取得費(取得価額-減価の額+譲渡費用)譲渡所得で計算されるため、取得費が大

きければ利益が小さくなります。すなわち、この減価の額の計算で(0.9)をかけていることで、減価の額が少なく計算されることになり、取得費が大きく残ることになります。これは納税者有利の計算方法と言えます。

住宅取得等の相続時精算課税の特例 贈与と取得の時期に注意



税理士 原口浩一

「住宅取得資金にかかる相続時精算課税制度」という制度は平成19年12月31日までの贈与が期限となっている制度です。この贈与の期限と共に受贈者が、贈与として受けた住宅資金を翌年の3月15日までに住宅用家屋の取得のための対価に充て、同日までに取得した家屋に居住の用に供することができれば、この制度の適用を受けることができます。

昨今の新築マンションは大規模物件も多く、契約から引渡までが長期にわたるケースも珍しくありません。例えば平成19年4月契約

平成20年12月に引渡(残金支払)の物件の場合、契約時に親が手付金を子に贈与しても、平成19年3月15日までに引渡を受けることも居住することもできません。この特例を受けることはできないこととなります。

このような場合、親が出した手付金はどういうにしたらいいでしょうか。

平成19年に親が用意した手付金については、次のいずれかで扱ってください。

①平成19年中に、一度親に返済し、残金の前に贈与を受ける。

②親が出した金銭分を親の持分として登記する。

③親が出した金銭を借入金とする。

④最大2500万円の「相続時精算課税制度の特例を適用する。(親の年齢65歳以上の要件あり)何も手を打たなければ通常の贈与となり、110万円を超えた額に贈与税が課税されることとなります。

下手なギターが僕の自慢

ファイナシヤプランナー 草刈章雄



私は、今年で48才になります。メタボリック対策で真剣にダイエットを考えました。今話題のピリッス・ブートキャンプのDVDを購入しようか、手軽なロデオボーイにするか悩みロデオボーイを購入しました。しかし1ヶ月後には早くもまたの部屋のアジになってしまいました。

何をしても長く続かない私が、ただ中学生の頃から続けている事があります。ギターを弾く事です。正式に習った事はありますが、中学生の時に友人と「女の子にモテたい」という不純な動機でその当時人気があった「かぐや姫」「アリス」「オックス」などを独学で練習しま

した。文化祭での友達の声援に味を決して上手ではありませんが実



東京シティの出版本続々誕生

「らくらく小さな会社と 個人事業の消費税が わかる本」

好評発売中!!

「らくらく小さな会社と個人事業の消費税がわかる本」
あさ出版
編者 税理士 米田純子
税理士 山本英昭



平成19年3月12日
に「らくらく小さな会社と個人事業の消費税がわかる本」を出版いたしました。おかげさまで好評いただいております。難しいと敬遠されがちな消費税ですが、本書では申告書の記入例を数多く掲載し、手順どおりに記入していただくだけで、初めて消費税の申告をされるお客様でも簡単に申告書が作成できるような内容になっています。また、基本的な内容はすべて網羅していますので、この本を通して読んでいただければ、消費税の基礎から節税対策まで理解していただけたと思います。

以降の税制改正では消費税率の引き上げは避けられないと思います。
今後ますます重要な税目となる消費税について、入門書としては最適な1冊です。消費税の申告・納税が必要な個人事業者・小会社の皆様にぜひとも利用いただきたいと思っています。



税理士 米田純子

NEW BOOKS

新刊本制作中のお知らせ

『相続税の本』『マイホームの税金の本』執筆中!!

専門書というものは、世にあふれんばかりにたくさんあります。税金に関する本も本屋さんにたくさんあります。そんな中、弊所では、納税者の方が本当に必要なという情報をわかりやすく解説している本を世に送り出したいと考えております。今まで蓄積してきたノウハウを、実例を交えながらわかりやすい言葉で書きたいと思っています。現在私どもが出している市販本は4冊で、全ての本に大変「好評」をいただいております(自画自賛)。

「らくらく個人事業開業のすべてがわかる本」はすでに5刷になつており、他の本も増刷を予定しております。ありがたいことです。

うと考えています。いずれも「だれでも、わかりやすく」を念頭において執筆しておりますので、ぜひご期待ください。

今年さらには、「らくらく相続税の手続・申告のすべてがわかる本(仮称)」「マイホームを買う時、売る時、リフォームする時の節税対策(仮称)」を出版予定です。基本的な説明はもちろん、節税や手続きの実務的な内容も盛り込もうと考えています。

「らくらく相続・相続税の手続・申告のすべてがわかる本(仮称)」
編者 税理士 村岡清樹
税理士 菊地則夫
税理士 加藤大輔

「マイホームを買う時、売る時、リフォームする時の節税対策(仮称)」
編者 税理士 大木布美
税理士 米田純子

税理士のブログ静かにオープンする

税理士がブログに挑戦中

実は東京シティ税理士事務所所の税理士のブログが静かにオープンしています。あまり大々的に宣伝するとプレッシャーになるため、密かに作り始めました。感じたことを自由に書いていきたいと思います。書き込みが少ないので恥ずかしいのですが、税理士の個性がわかって、とても面白とおもいます。ぜひ、ご覧ください。

www.tokyocity.co.jpの税理士紹介のページまたは相続税相談所(www.tokyocity.jp)トップページの所属税理士のブログ欄から入ることができます。

【税理士米田純子のさわやか通信】
【気まぐれに書きます税理士山本英昭の壁新聞】
【税理士川口洋平の独り言】
【税理士原口浩の行動館】
【税理士樋口裕の未来館】



税理士 大木布美



税理士 村岡清樹

編集後記

暑中お見舞い申し上げます。暑い日が続いています。皆様いかがお過ごしでしょう。「お元気ですか2007年夏号」をお届けします。今回も役に立つ情報や楽しい話題満載です。夏の暑さでちょっと気が滅

入ったときに、この「お元気ですか」でも読んで気分転換してください。この夏が皆さんにとっていい季節であることを祈っております。

代表税理士 山端康幸

—東京シティ税理士事務所ニュース—
2007年 夏号 <http://www.tokyocity.co.jp>
〒163-0437 東京都新宿区西新宿2-1-1 新宿三井ビル37階
TEL.03(3344)3301 FAX.03(3344)9053
E-mail info@tokyocity.co.jp