

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:voice@tokyocity.co.jp

お元気ですか

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>

「オンラインブックを目標に」

経済に明るい兆しが見え始めています。皆さんが前を向いて動いていることを実感するようになりました。東京はやはりたくましい、動きが実感できます。

山端税理士事務所から税理士法人東京シティ税理士事務所まで税理士業で33年経ちました。私個人ではこの業界で40年以上が経ちました。堅実に着実に成長させていたのだと思います。感謝です。

「昨年石渡芳徳を副所長に据えた東京シティ税理士事務所の改革も1年を経過しました。現在までは順調に推移しています。平成26年は改革2年目に移ります。

将来に明るさが見られるようになりました。2020年東京オリンピックです。目標が持てることはいいことです。私は生涯2度日本でのオリンピックが見られる、楽しみます。

所長
パトナー税理士 山端康幸

今年も皆様にとっても良い年になることを祈っております。

「大増税時代に有益な情報を」

昨年、東京での2020年オリンピック開催が決定しました。6年後が今から楽しみです。税制は、いよいよO11年より順次消費増税、所得増税、相続増税が実施されます。相続税は課税対象者の倍増が見込まれます。所得税は住民税と合わせると最高税率が55%となります。消費増税については、10%となる予定です。大増税時代を控えた今年、我々は顧問先の皆様はもとより、セミナーや相談会を通して多くの納税者の方々に、有益な情報を提供していきたいと考えております。納税者の方々が納得して納税が出来ますように、また、皆様の財産を保全するお手伝いができますように、今まで以上に精進して参ります。今年もよろしくお願ひいたします。

副所長 横濱相談所所長
パトナー税理士 石渡芳徳

「景気回復のチャンスあり」

昨年の最もうれいニュースは、6年後の2020年の東京オリンピック開催が決まったことでした。開催までの道路、鉄道などインフラ整備、会場建築、観光客の増加など景気浮揚に期待が持てます。

それ以外にも不動産需要も増えていこう。バブル崩壊後の失われた日々を取り戻すチャンス到来です。期待したいと思えます。

反面、消費税と相続税の大幅な増税が始まります。まず本年4月から消費増税が8%になります。消費意欲の減退が懸念されます。また平成27年1月以降の相続増税で地価の高い首都圏居住者の増税が懸念されます。企業も家計もこれからはムダが許されません。所有している土地・建物は効率的に活用されていく。家族関係に無用なトラブルは抱えて見直ししよう。

アパマン税金相談所 所長
パトナー税理士 菊地剛夫

「身近な存在でありたい」

いよいよ消費税の増税が本年4月からスタートします。また、相続税の増税なども決まっております。増税の対応策が急務の時代に突入という情勢です。まさに私たち税理士の腕の見せ所でもあり、気を引き締めてお客様に資産保全に努めてまいりたいと思えます。

不動産の賃貸所得（不動産所得のある個人を詳細に調べ始めていることがあります。昨年夏頃、賃貸不動産が多い東京都など都市部を中心に「お尋ね」と題した文書を多数送付して確定申告などの内容を質問しており、今後調査を強化する可能性があります。これからの確定申告では今まで以上に収入・経費項目の確認が必要です。税金は複雑という方はたくさんいらっしゃいます。そんな皆様のお役に立てる存在でありたいと、同時に、皆様に「安心」を提供させていただく「身近な存在」でありたいと思っております。

本年もどうぞよろしくお願ひ申し上げます。

相模原相談所 所長
パトナー税理士 村岡清樹

「パートナート税理士」

この度、パトナー税理士に昇進いたしました税理士の石井です。皆様の期待に応えられるように、誠心誠意頑張っていく所存です。ぜひよろしくお願い致します。

株高、円安の影響で企業の業績が向上し、個人消費が向上し、地価も上昇し、2013年は全体的に景気回復を実感した方も多かったのではないのでしょうか。また、昨年は東京オリンピック開催が決まりました。2020年の開催に向けて、観光客の増加やインフラの整備、建設需要の増加など、その効果が徐々に出てくるのではないかと期待しています。今年から消費増税がスタートし、来年から相続増税が始まります。

個人の税金を見直す機会です。税金について何かご不明な点がございましたらお気軽にご相談ください。

新宿相談所 所長
パトナー税理士 石井力

総務部

総務部の松本です。パソコンを中心としたインフラ構築保守が主な業務です。

新宿相談所、横濱相談所の両輪の体制が立ち上がり、半年はたちます。どちらでも相談されても、同じ高いクオリティで税理士先生達がお客様に「対応できるよ」、横浜と新宿を往復する事が増えました。

しかしまだ横浜の名所も、中華街にも立ち寄り寄るチャンスがありません。中華饅頭の美味しそうな匂いに心惹かれながら、横浜駅を通り過ぎていきます。

総務部長 松本詞郎

熊沢淳子です。
ゆず、すだち、かぼす。冬は柑橘類の季節です。鍋のポン酢もおいしいですが、ジャムやゼリーもおいしいですよ!

法人部

法人部の草刈です。法人部のメンバーは剣持嘉宏、山端慶太、倉持磨美、私の4名です。主に会社の決算申告のお手伝いをさせて頂いています。

会社を取り巻く環境は日々変化しています。お客様に有益な情報を提供できるように日々精進して参ります。

会社設立、会社解散、事業譲渡、事業承継など決算申告以外の件でもお気軽にお問い合わせください。

法人部長 草刈章雄

倉持磨美です。
昨年2月に入社しました。整理整頓が得意です。激辛料理が大好きです。

山端慶太です。
20kg減1ダイエットに成功しました。仕事は120%増で頑張ります。

秘書課

秘書課の富谷綾です。お客様からの案件を真摯に取り組み、さらに休日にも数多くのセミナーと相談会をこなす先生方のそばで、秘書4名、全力でサポートをしています。

年を追うごとに忙しくなっていますが、お客様にとって信頼できる事務所になるために日々精進して参ります。

秘書 富谷綾

下里愛香です。
体は小さいですが、健康には自信があります。寒さに負けず、元気に冬を乗り切りたいです。

水上ひろみです。
おいしい冬がやってきました。まぐろ、あん肝、かにみそ。太らないように気をつけます!

編集後記

“お元気ですか”を6面構成にして2回目の発行です。前回印刷枚数が11,000枚となり、いよいよ次は2万部が目標です。ホームページ上でも公開していますが、やはり紙で手にとって見ていただく方が良いと思っています。今回も元気をお届けします。(編集責任者 山端康幸)

◆東京シティ税理士事務所ニュース◆

2014年 新春号 <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: voice@tokyocity.co.jp

アパート・マンション経営

アパマン税金相談所 所長 菊地剛夫

アパート・マンション経営のコツ(平成26年対応)

不動産経営法人化のすすめ

「家賃の総額が法人の収入」として、法人が個人の不動産を括弧に入れ、国に比し高いため、日本ではビジネスをする法人が減って、日本国内の空洞化を避けるため必要と云う。この方向は不動産賃貸業の世界でも重要な意味を持ちます。節税となのです。不動産賃貸業法人化の方法として

①法人が個人の不動産管理を委託
②法人が個人の不動産を括弧に入れ、国に比し高いため、日本ではビジネスをする法人が減って、日本国内の空洞化を避けるため必要と云う。この方向は不動産賃貸業の世界でも重要な意味を持ちます。節税となのです。不動産賃貸業法人化の方法として

③法人が建物所有、個人が土地所有(家賃の全額が法人の収入)
④法人が建物所有、個人が土地所有(家賃の全額が法人の収入)
⑤法人が建物所有、個人が土地所有(家賃の全額が法人の収入)

分個人の所得が圧縮でき、高い税率の選択には注意が必要です。

事務所・店舗家賃の消費税はこうなる

消費税は、商品の販売やサービスの提供などの取引に対してかかる税金です。生産から流通の取引段階において、それぞれ5%、平成26年4月1日以降は8%が課税され、最終的には最終に購入する消費者が負担するようになります。事業者は、消費者から預かった税金を消費者に代わって申告し、納税するシステムです。消費税の納付額は、次の算式で計算します。売上に係る消費税より多い場合は、その差額を納税します。

例え、建物事務所として賃貸している「課税取引」場合、店子に対して年間50万円、賃貸して、消費税22万5000円(450万円×5%)を合わせた472万5000円を受け取るようになります。

この家賃収入に対する経費として、不動産管理会社に対する管理料が年間100万円発生したと

アパートの建物だけを子に贈与する時の注意点

節税のため、アパート・マンションの建物だけを子に移すことができれば、相続対策として、贈与税の問題があります。この税対策となります。毎年賃料収入のあるアパートが移転されることにより、親の所得が分散され、所得税の負担が抑えられ、親の金融資産の増加も抑制されます。また、子に贈与されたアパートの収入で将来の相続税の納税資金を準備できるといふメリットもあります。良いことづくめのアパート建物

贈与ですが、贈与をするとなると贈与税の問題があります。この贈与には、相続時精算課税制度という親から子へ2500万円まで非課税で贈与できるという制度を使います。厳密には相続税の増徴も抑制されます。また、子に贈与されたアパートの収入で将来の相続税の納税資金を準備できるといふメリットもあります。良いことづくめのアパート建物

に譲渡所得税が生じることありませぬ。オーナーが長く所有し、いた物件であれば、減価償却がすすんで帳簿価額も低いため、法人で比較的低額で取得することが出来ます。

注意すべき点があります。土地がオーナー個人の所有、建物が法人の所有となると、原則借地権の権利金の問題が生じます。本来法人が支払うべき権利金を支払わなければならない場合があります。

なければ、法人は受贈益を受けたことになり、法人には法人税が課税されてしまいます。この課税を避けるためには「土地の無償返還」に関する届出書を税務署に提出することです。

大切な財産は積極的に守る必要があります。ぜひ法人を活用してください。

詳細はアパマン税金相談所メンバーへご相談ください。

税理士 辛島史
税理士 山口陽介

4月1日よりいよいよ消費税が増税

藤井幹久 税理士(登録申請中)

消費税の表記方法(税込・税抜)



平成26年4月から消費税が8%に引き上げられることが決まりました。平成27年10月1日からは10%に引き上げられます。この増税に伴い、小売業やサービス業の価格表示についてはこれまで義務付けられていた税込表示だけでなく、税抜表示も認められることになりました。

税抜表示の制度は平成25年10月から平成29年3月までの間の特例措置として設けられたもので、2度の消費税率変更による値札張替などの事務負担を軽減することが目的です。ただし、表示価格が税込価格であると誤認されないための措置が必要となります。

今後は、本体価格100円、消費税率8%の商品の場合①本体価格のみ「100円+税」②本体価格と税込価格の併記「100円(税込108円)」③税込価格のみ「108円(税込)」の3種類の価格表示が存在することになります。消費者が混乱することのないよう、小売業者やサービス業者は今後明確な対応をする必要があります。

消費税の本、改定。2月発売予定



消費税率がよいよ今年の4月から増税で8%になります。さらに来年の10月には10%に増税される予定です。今後様々な税金の中で消費税の果たす役割がより重要なものとなるでしょう。

消費税率は、計算方法がシンプルなため徴収側にとって税金を取りやすいという特徴がある反面、逆に徴収される側については日々の取引をすべて記録し、記帳を行わなければならないという煩わしい面があります。

本書は、消費税率の必要最低限の知識を把握するとともに、少ない労力で時間をかけずに申告書まで作成する方法をまとめてあります。

本書を活用いただくことで、今後の消費税増税の波に負けない、事業の体質づくりに貢献できれば幸いです。改訂版は2月頃の発売を予定しておりますのでご興味のある方は是非お読みください。

私からは新宿相談所のある新宿のおすすめスポットを紹介したいと思います。

おすすめしたいスポットは代々木公園と新宿パークタワーです。仕事の都合よくこのコースを出歩く機会が多いのですが、意外とお子様連れには良いコースだと思います。新宿パークタワーには、コンラッドホテルが2フロアに渡ってあり、おしゃれな家具や子供向けの玩具、雑貨をたくさん見ることが出来ます。またファミリー向けのイベントも数多く開催していますので子供を遊ばせることができます。

ここから歩いて10分程の代々木公園にはとても広い草地広場と触れあたり、乗馬できたりします。や明治神宮があり、この辺りは家族連れでいつも賑わっています。私は小田急線沿いに住んでいますが、参宮橋の駅を利用すると駅からも近く便利です。小さいお子さんやお孫さんがいらっしゃる方は是非一度足を運んでみてください。

新宿おすすめスポット 代々木公園と新宿パークタワー



私からは新宿相談所のある新宿のおすすめスポットを紹介したいと思います。

おすすめしたいスポットは代々木公園と新宿パークタワーです。仕事の都合よくこのコースを出歩く機会が多いのですが、意外とお子様連れには良いコースだと思います。新宿パークタワーには、コンラッドホテルが2フロアに渡ってあり、おしゃれな家具や子供向けの玩具、雑貨をたくさん見ることが出来ます。またファミリー向けのイベントも数多く開催していますので子供を遊ばせることができます。

ここから歩いて10分程の代々木公園にはとても広い草地広場と触れあたり、乗馬できたりします。や明治神宮があり、この辺りは家族連れでいつも賑わっています。私は小田急線沿いに住んでいますが、参宮橋の駅を利用すると駅からも近く便利です。小さいお子さんやお孫さんがいらっしゃる方は是非一度足を運んでみてください。



横浜おすすめスポット らーめん吉村家



横浜には、赤レンガ倉庫や中華街などの観光スポットがありますが、有名なラーメン屋さんも多いです。横浜のおすすめスポットとしてあるラーメン屋さんをご紹介します。

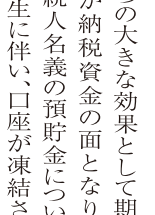
お店の名前は「吉村家(よしむらや)です。〇〇家というラーメン屋さんを皆様もよくご覧になつて思いますが、この吉村家で修行して独立したラーメン屋さんであることが多いです。そこから「家系いけい」と呼ばれるラーメンのジャンルが生まれてきたそうです。

こんな情報を東京シテイのライオン通である藤井幹久に確認してもらいました。

「吉村家」は、ラーメンのジャンルが生まれてきたそうです。こんな情報を東京シテイのライオン通である藤井幹久に確認してもらいました。



生命保険で 納税資金



被相続人が契約者(保険料負担者)で受取人が相続人である生命保険について、相続人が死亡保険金として相続税の計算上、課税価格に含まれることとなります。一方、当該金額のうち、「500万円×法定相続人の数」の額までは、相続税がかからないこととなっています。受取人が相続放棄をした場合を除きます。

このように、生命保険を活用することで節税対策になることがあります。



世代を超えた 子や孫への贈与



平成27年1月1日以降、相続税の増税が予定されています。相続税が課税強化される一方で贈与税は特例が作られ、親から子や孫に対する贈与がしやすい環境になっています。

住宅購入時の父母祖父母から子孫への住宅資金贈与の特例(省エネ住宅等1200万円・一般住宅700万円)・住宅取得の相続時精算課税選択の特例(住宅購入資金2500万円や一般の相続時精算課税制度(65歳以上の親から2500万円)・また平成25年4月1日より、直系尊属から教育資金



平成26年度の税制改正は、平成25年10月1日に企業の設備投資の活性化を目的に、生産等設備投資促進税制の創設など法人課税を中心とした「民間投資活性化等」のための税制改正大綱を平成26年度税制改正大綱よりも前倒しで決定されました。

平成26年度税制改正大綱では、さらに復興特別法人税の廃止や大企業の実質的な課税強化など消費増税に伴う経済の落ち込みを緩和するための措置が盛り込まれました。

その一方で、中小事業者を対象とした「簡易課税制度」の見直しを検討されています。具体的には、金融保険業や不動産業に設定されている「みなし仕入率」をそれぞれ10%ずつ引き下げ、実態の仕入率に近づけていくとしています。

これにより金融保険業や不動産業は納税額が増えることが予想されます。

平成25年度の税制改正の中で平成26年から適用開始となる制度もあります。代表例としては小規模宅地等の減額特例です。

小規模宅地等の減額特例とは、被相続人が居住用や事業用に供していた土地を最大で80%減額してくれる特例です。このうち被相続人の居住用に供していた土地について、完全分離型の二世帯住宅に居住している場合には被相続人と別の独立部分に居住する親族は同居親族と認められませんが、平成26年1月1日以後の相続からは完全分離型の二世帯住宅(区分登記する場合を除く)に居住していても同居親族と認められるようになります。

本年も東京シテイ税理士事務所をよろしくお願いたします。



横浜相談所 便り



遺言書を作成する

財産の分割対策にはいろいろありますが、今回は遺言書について紹介させていただきます。遺言を残す場合は、自分の希望をきちんと盛り込むとともに、法的に適切な内容及び作成のルールで作成・書面化し、保管しておく必要があります。

遺言書の主なメリットとしては、以下のようなことがあげられます。

① 自分の希望通りに遺産を分割したい場合、遺言書を作成し、自分の意思表示を行う必要があります。これがしっかりとできていれば、基本的には自分の希望通りに遺産を相続させることができます。また、相続人以外に遺産を分けたい場合も遺言を活用することにより可能になります。

② 相続の手続きをスムーズに進めることができます。

遺言がない場合、原則として亡くなった方の相続人全員が遺産相続に関して協議を行い、協議が整えば遺産分割が行われるのですが、遺産分割協議で相続人全員の足並みを揃えることが難しい場合もあります。遺産分割協議は多数決ではなく全員一致が必要で、入賛成しただけで、手続が進まなくなるケースは多くあります。遺言を残すことにより、上記のような全員一致の手続きが不要になり、相続手続きの滞り、遺産相続争いを防ぐことができます。

平成25年度の税制改正により新しく贈与金額が1500万円まで非課税になる「教育資金の活用」が創設されました。対象は父母祖父母から30歳未満の子供・孫への贈与です。この制度の主なメリットは、①短期間に多額の贈与が無税で行えます。非課税枠はもう一人ごとに設けられているので、孫2人・贈与した場合、1500万円×2人分＝3000万円の相続

教育資金贈与で 相続税を節税



平成25年度の税制改正により新しく贈与金額が1500万円まで非課税になる「教育資金の活用」が創設されました。対象は父母祖父母から30歳未満の子供・孫への贈与です。この制度の主なメリットは、①短期間に多額の贈与が無税で行えます。非課税枠はもう一人ごとに設けられているので、孫2人・贈与した場合、1500万円×2人分＝3000万円の相続

税金相談



住まいと暮らしの

節税!! ここに技あり!! こうすれば相続税が安くなる

平成27年に上がる相続税。平成26年中にやっておける対策は?