

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

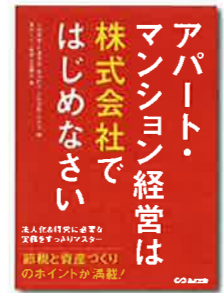
東京シティ税理士事務所ホームページをご活用ください! <http://tokyocity.co.jp>

2015 NEW BOOKS

「アパート・マンション経営は株式会社ではじめなさい」 出版に向け、進行中です!

昨年から出版に向け作業を進めておりました「アパート・マンション経営は株式会社ではじめなさい」の作成が進行中です。もともと早い出版の予定でしたが、内容の詰めが苦しいです。その分良い本ができることを期待してください。不動産投資家の方から非常に相談の多い「法人化」についてわかりやすくまとめた1冊です。

不動産の個人経営では、給与所得や不動産所得が高額の場合、高い所得税率・将来の相続の問題等がどうしても懸念事項となります。このような個人増税時代の今



現在制作中の「会社経営ではじめるアパート・マンション経営がぜんぶわかる本」セットのご愛読ください!

「個人事業ではじめるアパート・マンション経営がぜんぶわかる本」は「個人事業ではじめるアパート・マンション経営がぜんぶわかる本」の姉妹本として作り始めました。

「個人事業ではじめる…」版は2014年11月初版となつていますが、実は2006年3月に出した「アパート・マンション経営がぜんぶわかる本」のリメイク版です。9年の歴史があります。

「個人事業ではじめる…」を青本、「会社経営ではじめる…」を赤本としてシリーズ化を予定しております。引き続きご愛読をお願いします。



35年の集大成です 「住まいと暮らしの税金の本」完成!!



税理士法人東京シティ税理士事務所が設立35周年を記念して「住まいと暮らしの税金の本」を作成しました。この本は、当事務所が「不動産税務と相続税のプロフェッショナル集団」として活動してきた35年間の集大成です。毎年、電話相談も含めると3万件近い「住まいと暮らしの税金相談」に対応してきた知識や経験が詰まっています。

不動産営業の際に、お客様に税金の〆説明をする「営業ツール」として活用していただくだけでなく、「お客様のプレゼント」としても人気があります。また、この本



夏のぐい挨拶



「年輪がお役立ちセンター」

暑中お見舞い申し上げます。日頃東京シティ税理士事務所をごひいきいただきまして誠にありがとうございます。年輪。最近この言葉を噛みしめるようになりまして。樹木は毎年年輪を重ねていく。太い樹木は樹齢を数十年、数百年を重ねている。昨年伊勢神宮に行く機会がありました。境内には何百年も経つ樹木があちこちにありました。「すごい」の言しかありませんでした。

最近の私、年齢相応の仕事させていただいております。経験がお役に立つようになりまして。経験とはありがたいものです。若い頃に付いた仕事をしたことも全て経験として積み上げられていることを感じます。

私の年輪が皆様のお役に立つようこれからも努力していきたいと思っております。暑い夏、くれぐれもご自愛ください。



「相続対策、ご相談ください」

暑中お見舞い申し上げます。いよいよ今年から相続税と所得税が増税となり、本格的に大増税時代の到来と言えそうです。数多くのセミナーや相談会にて、講師や相談員をやらせていただいておりますが、具体的な相続対策についてのご相談が非常に多くなってきました。

さらに、今年「空き家対策特別措置法」が制定されました。この法律は「1年以上放置された廃屋を「特定空き屋」として自治体が指定。所有者が罰金や立ち入り調査などに応じない場合は、固定資産税が約6倍になる」というものです。

最近はこの「空き家」対策に関するご相談も多くなっています。これからの相続対策は、不動産活用や老後の人生設計等も踏まえて慎重に検討していく必要があります。ぜひ、お気軽にご相談ください。



「まじめに節税に努めよう」

政府は2017年より我々税理士に対し、企業に提供している節税策の報告を義務付ける法案の検討に入るといふ報道がされました。過度な節税策へのけん制効果と税収減、不平等等を解消することが目標とされておりますが、何とも厳しい時代になります。

「節税」とは青色申告制度の選択や賃貸アパート建築で相続税節税、各種税金の特例など法律が予定している税金の節約、「租税回避」は自動販売機設置による消費税還付など本来法律が予定していない方法での税金の節約、「脱税」は所得隠しや二重帳簿の作成など明らかに税務署を欺く行為で当然処罰の対象となります。

「脱税」は論外ですが「租税回避」に関しては一生懸命知恵を絞って様々考えて完成しても税務署に手の内を報告する義務が発生するとその効果も時的になります。

まじめに「節税」に努めるのがこれからの情報化社会の生き方なのでしょう。何がトクなのかこれからも深く考えて情報発信していきます。



「税制改正のポイント」

大きな税制改正の元年とも言える年が始まって早半年が経過しました。

税制改正のポイントとしては、

- ① 社会保障財源確保のため、消費税率を引き上げる。
- ② 格差是正等の観点から、所得税・相続税について、所得・資産の再分配機能を高める。
- ③ 経済活性化のため、課税ベースを拡大しつつ、法人税率を引き下げる。



「相続対策を効果的に」

歴史的に低金利、海外マネーの流入、株高円安等の追い風を受けて、首都圏の不動産・マンション市場が活況です。

中古マンションの成約価格指数を表す「不動産住宅価格指数」によると、バブル崩壊後最低だった2012年後半と比較し、首都圏全体で約10%価格が上昇しています。日経平均株価もここ3年で約2倍となりました。今年から相続税が増税されましたが、資産を保有しているだけで相続税が高くなってしまうリスクとも戦わなければなりません。

来年からマイナンバー制度がスタートし、国による個人の財産管理が強化されます。相続対策も今以上に、慎重かつ効果的に行う必要があります。お客様個々に適したご提案ができるように日々研鑽しておりますので、何かご不明な点がありましたらお気軽にご相談ください。



編集後記

最近、東京シティの税理士さんは原稿が早い。お願いすると1週間ぐらいで全部揃う。日頃、講演や研修のレジュメを自分で作っているせいか文章力はさすがです。そんな東京シティ税理士事務所の税理士さんの夏便り、ぜひお楽しみください。(編集責任者 山端康幸)

◆東京シティ税理士事務所ニュース◆
2015年 夏号 <http://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

平成27年

相続税の増税の影響

相続税特集!



平成27年 二次相続を 意識した相続を

平成27年から改正相続税法が施行となりました。そのため、例年以上に横浜相談所には多くのお客様がご相談にいらつやいます。

メディアで相続税が取り上げられることも多く、税理士のセミナーも頻繁に開催されているため、知識の豊富な方が増えていると感じています。ただ、お話を聞いていると、勘違いされているお客様も多いです。例えば、「相続財産が16億円以下なので配偶者に財産をすべて相続させれば相続税がかからない」と自信を持ってお話しされるお客様がいます。

間違いではありませんが、もう少し視野を広く考えないといけません。16億円以下で相続税がかからないのは二次相続だけなので、配偶者へ全額相続させると二次相続で高額な相続税がかかってしまうこともあるのです。

東京シティの税理士なら、ご夫婦の親族や財産構成を確認し、二次相続も視野に入れた財産の承継先を提案いたします。ご自身が考えた相続対策のプランが本当に正しいのかを検証するためにも税理士を上手に活用していただきたいと思ひます。



横濱相談所担当
税理士 作間祐兵

平成27年 結婚子育て資金贈与の 特例は相続税対策

平成27年4月1日から平成31年3月31日までの間に、20歳以上50歳未満の子又は孫(以下「受贈者」という)に対して、結婚子育て資金に充てるため、金融機関等との一定の契約に基づき、受贈者の両親や祖父(以下「贈与者」という)が、受贈者1人につき、1000万円に相当する金額について、金融機関等を経由して結婚子育て資金非課税申告書を提出すること(1回のみ)により贈与税が非課税となります。

◎贈与者が死亡した日又は受贈者が50歳に達した日の口座の残高は、相続税又は贈与税が課税されます。
◎結婚資金は、300万円が限度で、挙式費用等(婚姻の1年前の日以降に支払われるもの)、新居の家賃・敷金等で一定期間のものを言います。
◎子育て資金とは、不妊治療・妊婦検診・分娩費等、子の医療費・幼稚園保育所等の保育料(ベビーシッター代を含む)を言います。(詳細は内閣府ホームページをご参照ください)

有効にご利用ください。



税理士 風巻朋子

平成27年 新制度「ジュニア NISA」は相続税対策

ジュニアNISAは0~19歳の未成年者を対象とした口座で、親や祖父母が子孫に代わり資金を拠出する制度です。

年間の投資上限額は80万円となり、成人版NISAと同様にこの枠の中の投資に対する売却利益や配当が非課税になります。平成28年1月から口座開設ができ、平成28年4月から取引が可能になります。

この制度を使うメリットは、資金を貰った認識が無くても子孫に贈与が認定される点にあります。

相続税の調査でよく問題になる、贈与があつたかどうか、名義を借りているだけの名義預金・名義株ではないか、という指摘はなくなります。ただし、この制度による資金の拠出も、年間の贈与税の非課税枠110万円を使用したことになりますのでご注意ください。

最近の税制改正で新制度の創設が続いています。うまく活用することで上手に節税できますが、新制度を使う前には税理士にご相談いただくことをおすすめします。



税理士 藤井幹久

平成27年 大型になった住宅資金 贈与の特例は相続税対策

住宅資金贈与の特例は、父母又は祖父母などから住宅の新築取得等に充てるための資金の贈与を受けた場合で一定の要件を満たすときに、一定額まで贈与税が非課税になる制度です。贈与資金は、相続時に相続財産からも除かれるため、相続対策としても有効です。

平成27年度の税制改正で非課税枠が最大3000万円まで拡充されました。3000万円の非課税枠を適用するためには、住宅の取得等に係る契約を平成28年10月から平成29年9月までに締結し、かつ、新築などの住宅を消費税10%の負担をして取得する必要があります。

消費税増税による駆け込み需要の反動減対策で設けられましたが、資産家の方には、消費税10%の負担よりも相続税での節税効果の方が高い方も多いため、おすすめの特例です。

適用に当たっては必ず税理士にご相談ください。



税理士 田中博史

平成27年 教育資金贈与の 特例は相続税対策

祖父母などから教育資金の一括贈与を受けた場合の非課税措置は、従来は学校等への入学金や授業料など一定のものに限定されておりましたが、このたびの改正により、通学定期券代や留学渡航費などの交通費も非課税の対象となりました。

学習塾や水泳教室などの費用も非課税の対象となりますが、学校等以外に支払う金銭については500万円が限度額となります。

父母のみならず祖父母など直系尊属からの教育資金も対象となり、相続税対策としては父母からよりも祖父母から贈与を受けた方が相続を二世代分だけ飛ばす事ができるので節税効果があります。ただし、老後資金をたくさん贈与しすぎて日常生活に支障を来すようでは本末転倒です。非課税措置のご利用は計画的に。

なお、支払った際の領収書などの原本が必要なので捨てたり無くしたりしないようお気をつけください。



税理士 高柳康弘

平成27年 コインパーキングは 相続税対策

狭小地や一時的な土地活用なら駐車場として運用する手があります。駐車場経営は建物がなく借地権が生じないことから、将来的に用途変更したり売却したりしやすく、賃貸アパートと違い建設費もかからないので手軽に始められます。

一方で、賃貸アパート等比べて収益は小さくなり、また固定資産税が1/6になる特例もないのがデメリットでしょう。

相続税対策の観点で見ると、コインパーキングも敷かず屋根もないような月極駐車場の場合、相続税評価額は更地と同じで減額は受けられず、小規模宅地等の特例(200㎡まで50%減額)も、土地に構築物があることが条件となつていことから適用されません。

業者が依頼するコンクリート敷きのコインパーキングであれば、原則相続税評価額が少し減額された上、小規模宅地等の特例も適用されます。



税理士 岡本勲

平成28年以降財産管理が厳格に

近年、税務署は確実に徴税を実施するため、個人情報収集管理を強化しています。

主な内容を確認していくと、まず、平成26年から国外に5000万円以上財産を所有する方は「国外財産調査書」を提出しなければならなくなりまし
た。また、平成27年の税制改正で、一定の所得を超える方に対し提出が義務づけられていた「財産及び債務の明細書」の名称が「財産債務調査書」に改められます。さらに、今年7月から通称「出国税」と言われる、出国時のみなし譲渡課税制度が始まります。

そして、個人情報収集管理の集大成となるのが、平成28年1月から始まる「マイナンバー制度」です。国が個人には12桁、法人には13桁の番号を割り当て、社会保障や税金等の分野で効率的に情報を管理していきます。マイナンバーは預貯金口座とも連動して管理されることから、今後は、預貯金、有価証券、不動産、海外財産といった資産の情報を国が二元管理することが可能となります。
それではそれぞれの制度について、内容を解説していきます。



財産債務調査書が 厳格化されました

従来の規定では、所得税の確定申告書を提出する方のうち、その年分の所得金額が2000万円を超える方は、その年の12月31日現在の財産や債務についてその種類や金額を記載した「財産及び債務の明細書」を提出しなければなりませんでしたが。

この規定が、今年の税制改正で名称が「財産債務調査書」に改称されるとともに、提出基準が、所得2000万円を超えることに加え、「その年の12月31日現在に所有する財産の価額の合計額が3億円以上であること、又は同日において所有する国外転出をする場合の譲渡所得等の特例の対象資産の価額の合計額が1億円以上であること」という要件が新たに加わりました。

また、記載事項についても、財産の種類や金額に加えて財産の所在、有価証券の場合にはその銘柄等の情報、取得価額の記載など、より詳細な内容を求められるようになりました。



新信相談所 所長
パートナー税理士 石井 力

「国外財産調査書」が 義務化されています

平成26年1月から「国外財産調査書制度」が始まっています。これは居住者が各年の年末に所有する日本国外にある財産の合計額が5000万円を超える場合、所定の調査書を翌年3月15日までに税務署に提出しなければならぬというものです。

これにはアメとムチが用意されており、調査書を提出期限内に提出していた場合には、その国外財産について所得税や相続税の申告漏れがあったときでも、過少申告加算税（ペナルティの一種）が5%軽減される一方、期限内に提出していなかった場合、または記載がない場合は所得税について5%過重されます。虚偽記載や期限内に提出がない場合は別途罰則が設けられています。

また、国外財産の価額は「見積価額」でもよいことになっており、財産ごとに算定方法が定められています。



税理士 辛島 正史

マイナンバー制度が 実施されます

今年10月に個人には12桁の個人番号、法人には13桁の法人番号が通知されます。

平成28年1月から個人は年金、税金、その他行政サービスが12桁の番号で管理されます。法人は登記情報等が13桁の番号で管理されます。個人番号は法律で定められた範囲以外の利用が禁止されています。

法人番号は自由に使用が可能です。通知を受けた個人は勤務先に12桁の個人番号を提示しなければなりません。勤務先は年末調整の際に個人番号を源泉徴収票に記載し税務署、市区町村に提出します。民間では保険会社、証券会社が支払調書を税務署へ提出する際に記載が必要のため、提示が必要となります。また当事務所もお客様の税務申告代理を行う際に個人番号、法人番号の提示をお願いいたします。

色々な手続きが便利になりますが、特に個人番号の管理は厳重にする必要があります。



法人部部長
ライオンコンサルティング 草刈 章雄

出国時のみなし 譲渡所得等に対する 課税が行われます

OECDは国境を越えた租税回避等に対し国際協調のもと、これを防ぐためのプロジェクトを実施しています。

我が国における本制度の創設も、その環です。有価証券等のキャピタルゲインについては、所得税では、売却時に課税されることになっています。

しかし租税条約上、有価証券等を売却した者が居住している国に課税権があり、わが国に無いことを利用し、含み益のある有価証券等を持ってキャピタルゲイン非課税国へ出国して、これを売却することで課税逃れを行うことが可能です。これを防ぐため、出国時の有価証券等の合計額が1億円以上等の者を対象とし、出国直前にこれらを譲渡して同時に買戻したとみなしてキャピタルゲインに課税する制度が本制度です。一定の手続きをすれば課税が猶予される仕組みになっており、海外に出られる方は要注意です。



税理士・公認会計士
飯野 明宏

新人税理士奮闘記

法人部から税理士部門へ 移動しました

私は平成22年11月に入社いたしました。今年の11月で丸5年になりますが、昨年までは法人部に所属しておりました。今年税理士登録と同時に税理士部へ異動になり、現在は個人税務を中心に業務を行っております。

個人の税務は法人部とは、スポーツで例えると野球と柔道くらい違い、初めは本当に大変でした。

法人部にいるときも個人業務を行っておりましたが、譲渡、相続等は触れる機会が少なく、異動してすぐの確定申告には、バク寸前でした。

しかし、そこを一つ乗り越え、お客様からの感謝のお言葉を聞いた時の喜びはひとしおでした。

お電話での税務相談、来所相談、相談会、セミナー等、準備や勉強は大変ですが、とてもやり甲斐を感じております。

電話の税務相談で 鍛えられました

弊所の仕事は様々ありますが、入所時の一番の驚きは税務相談の割合が非常に多いことです。

去年は事務所全体で2万件以上の電話相談がありました。最初の頃は相手の質問の意図がわからず折返しのお電話をすることも多かったのですが、段々とスムーズな回答ができるようになってきました。

況を整理するため、質問を積極的にすることを心がけています。

また、税制改正に関する質問もあります。税制改正は未だ法律になっていないものもありますし、新設された制度は早く情報をキャッチして説明できるようにしなければなりません。そのため、新聞報道や国税庁、財務省、国土交通省の公表資料はいち早く確認して



これからもお客様のお役に立てるよう頑張ります。今後ともよろしくお願い申し上げます。



税理士 剣持嘉宏



また、税制改正に関する質問もあります。税理士は日々勉強しなければ務まらないと実感しています。



税理士 熊田俊樹

新人です よろしくお願いします

はじめまして。2014年11月に入社いたしました田村と申します。

高齢化社会の到来や平成27年度における相続税の改正により、資産税のニーズが高まっております。

そんな中、税理士として時代の最先端の現場で仕事したいという思いが強く、群馬から上京して東京シティ税理士事務所に入所させていただきました。入所し



てみると電話相談・お客様との対面相談・セミナー講師等、通常の会計事務所では経験しないことばかりで正直大変戸惑いましたが、周りのスタッフの皆さんに支えられて、なんとか繁忙期を乗り越えることが出来ました。

まだまだ覚えることはかかりで、日々反省の毎日ですが少しでもお客様に喜んでいただけるサービスができる

よう努力していきたいと思っております。今後ともよろしくお願いいたします。



税理士・公認会計士 田村亮一

新宿と横浜を 行き来しています!

2015年2月に入社しました、税理士の丸茂と申します。よく、「まるしげ」と呼ばれますが、「まるも」と申します。

入社以来、新宿事務所と横浜相談所の両方でお仕事をさせて頂いております。おかげさまで忙しい毎日を送っており、1日に新宿と横浜を2往復することも...

現在は週3、4日を横浜相談所で勤務しております



が、毎日常駐していればもつとお客様にお気軽にご利用いただけるなど、日々実感しております。また、そのようなご要望をいただくことも多々あります。

自身の努力を積み上げると共に皆様のご期待に応えることで、早く横浜「相談所」を横浜「事務所」にしていきたいと思っております。今まで通り新宿事務所を!

そしてこれからは横浜相談所も!!!
よろしく申し上げます!!!



税理士 丸茂篤