

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>

## 法人部 紹介

### 【第1法人部】 お客様の好み

古くからの知人で、年配のご婦人がいます。年に数回、数人で自宅にお伺いして会食する機会がございます。お手間をかけるルールがありまして、飲み物はそのご婦人に用意していただき、食べ物も百貨店などからこちらで用意して伺います。そのご婦人の「美味しい」の一言が聞きたくて毎回頭を悩ませます。美学家のご婦人ですから、食事の選択に力が入ります。有名シソの△△、△△地下最高の料理を選びます。しかし、感動なし。こちらの意図に反して思いやらない品に「美味しい」。あるときはイカフライ、あるときはイカフライ、



第1法人部長 荒井 昌雄

話には変わって、仕事でも個々の業種、お客様の年齢、好み、思考などから仕事のやり方が異なります。お客様一人一人に合ったご提案をして、「助かった」「良かった」の一言をいただきます。提案は時に達成感を感じます。提案はかなり考えての提案です。しかし、提案にも思いがけない提案がヒットすることがあります。食事でも仕事も人がやること、いつになっても難しい。これからの日々新しい提案を考えていきたいと思えます。

私は、やまはた康幸税理士事務所の時代に入所して今年で30年になります。入所時からお世話になっているお客様も多く、お客様には大変感謝しています。末永くご満足していただける皆様への提案を続けたいと思えます。荒井 昌雄をよろしくお願いたします。

### 【第2法人部】 慣れない 新宿勤務



56歳にして新入社員の大沼正佳です。ながらく亀戸の税理士事務所にて、その後計算センターを立ち上げ、社長業をいたしました。お客様に高度な税務会計サービスの提供するため、東京シティ税理士事務所の員となることを決断しました。そして、入社から半年が過ぎました。平成28年確定申告をはじめ、自分の力なところを東京シティ税理士事務所の皆さんに助けられてきました。自分の力不足を感じるとともに、助けてもらえる、私の人柄の良さを感じました。(笑ってください!)



第2法人部長 大沼 正佳

私は両国で生まれ、その後は駒形で幼稚園まで育ち、小学校から高校と社会人になってからの時期を足立区で暮らしました。現在は千葉で生活しています。以前の職場は亀戸で、会計事務所で33年間勤めてきました。完璧な町育ちです。亀戸の税理士事務所では、所長とほぼ二人で仕事をしていた関係で、税理士でもないのに大きな顔で(身体も)自由に仕事をさせていた、

そして現在の職場は摩天楼新宿新都市。事務所は50人近い大規模な事務所です。56歳にしてどう変わってしまうのかと、一時はかなり不安でした。しかし、私の不安をよそに、お客様には良いサービスにグレードアップしつつあるように感じています。周りに多くの税理士、熟練の経理の専門家がいます。仕事の悩みを瞬時に解決することができました。風通しのいい社風で、よそ者大沼正佳を温かく迎えてくれました。自宅が千葉なのでちょっと遠いですが、そこを除けば居心地はかなり良いです。大沼の「お客様!安心して下さい!大沼正佳はがんばっています。ただ、事務所のドアの前にはついにまだノックをしようとする自分があります。いつになったら慣れますことやら。」



### 「経済は循環しています」

皆さんお元気ですか。新聞などで景気の記事をさがすと、たいは「景気は不透明だ」「景気は厳しい」とかとなる。要するに「景気はわからない」という結論になっています。

確かに我々の経済活動は世界経済とろか日本経済の中でも小さな存在です。景気の動向を左右するような規模でもないと思っています。東京シティ税理士事務所の所属税理士は20名。東京シティはこの20名の税理士が直接お客様の仕事を最初から最後までするのが特徴です。

この20名の税理士が毎年直接4万件以上の税金相談をしています。その税金相談のすべてが不動産税務と不動産相続の相談ですから、東京シティ所属税理士の専門性は

自慢できるものです。1年間に私どものお客様が支払われた税金は、100億以上? 1000億以上? 数えたことはありません。この税金が日本経済のために使われると、大いに日本経済に貢献しているのではないかと思います。

経済は循環といえます。東京シティの税理士が仕事を正直にやり遂げることが日本経済のお役に立つことかと思えます。2016年日本の夏をがんばりましょう!



山端 康幸 所長

### 「やっぱり夏が大好きです」

暑い夏の日が続いていますが、皆様いかがお過ごしでしょうか。冬よりも夏が大好きな私は、夏は夏らしく猛暑を身体いっぱい感じたいと思っています。とはいえ、いざ猛暑がくれば冷たいものを頻りに欲し(特に冷たいビールですが)、少しでも涼しい場所を探しまくります。「暑い」と弱音を吐く、そんなジタバタする自分ですが、やっぱり夏が好きです。

お除きまで東京シティ税理士事務所は、年々業務規模も拡大し、所員も増えております。今後も皆さまへの感謝を忘れず、皆さまの要望に応えるべく、問題解決のための最善の方法を考へ、税理士としての能力を発揮し、そして熱意をもつて接していきたいと考えております。私共が、社会のお役に立つことと「熱意」をもつて仕事をすることだを信じております。熱意が行き過ぎ、暑苦しく、夏向きではないかと思いますが、ただただそれは「熱」意と受け止めてご容赦願います。



村岡 清樹 副所長

暑い夏、くれぐれもお体ご自愛ください。

好評発売中!  
住まいと暮らしの税金の本  
2016

マイホームの税金からアパート経営の税金、相続税、海外居住者の税金まで網羅し、最近急増しているリフォーム税制も記載されています。不動産業者、ハウスメーカー、リフォーム業者様も住宅関連に従事している方のマストブックとして、お客様へのヘルプ、社員研修テキストなどの利用を期待しております。20部単位で注文を承りますが、1部だけ欲しいというご要望もあり、若干高くなりますが1部単位での注文も承ることにしました。



税理士法人 東京シティ税理士事務所



ご注文は  
Tel. 03(3344)3301  
東京シティ税理士事務所 担当: 斉藤

見やすい 2色刷!

### 「消費税増税 延期は吉報か?」

平成29年4月より予定されていた消費税率10%の増税時期を2年半延長し、平成31年10月実施にすることになりました。

ところが平成29年4月に1度1年半延期され、今回が再延期になります。現在日本の財政は年金・医療・介護にかかる社会保障支出と過去の国債償還支出増加で平成28年度も35兆円近くの赤字国債が新規発行されている、いわば赤字経営継続中です。地方債を含めるとゆうに1000兆円を超える残高があります。

今後の高齢化社会と労働人口減を考慮してやむなく増税に踏み切ったものの、実施が延期されるとその間また財政赤字が続きます。結果として財政破綻を起しかねません。参院選直前の消費税増税の今回の延期、2年半後に衆院選ともう一度参院選があります。その選挙が終わった後に10%になるという構図です。単なる選挙対策なのでは?と疑ってしまいます。

今後には不安が残る今回の消費税延期です。1人1人が政治家や官僚が任せにせず、財政と納税について真剣に考える必要があるでしょう。



阿曾 敦彦 所長

東京シティ税理士事務所ニュース  
2016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



編集後記

ホームページで事務所の近況をご案内することも可能です。しかし、紙の媒体で皆さんが手に取って見ていただける。にんまりしていただける。時間を空けてまた見ていただける。お客様のそんな姿を想像して「お元気ですか2016夏号」をお届けします。(編集責任者 山端康幸)



# 三世代住宅リフォームの特例 (ローン控除・税額控除)

平成28年度税制改正により、個人が、自己所有の家屋に三世代同居改修工事等をして、平成28年4月1日から平成31年6月30日までの間に居住の用に供したときは、次いずれかの特例を適用できます。

(1)ローン(償還期間5年以上)の年末残高1000万円以下の部分に一定の割合を乗じた金額を5年間税額控除

(上限)①250万円(三世代同居改修工事借入金年末残高)  
×2%②5万円(①以外の借入金年末残高)×1%③7.5万円  
合計 年12.5万円(1年あたり最大控除額)↓5年分最大控除額 62.5万円

(2)三世代同居改修工事の標準的な費用の相当額の10%相当額を税額控除(ローンがない場合でも可能)

〈三世代同居改修工事とは?〉  
対象工事)①キッチン ②浴室 ③トイレ ④玄関  
対象工事の要件)  
記①~④のいずれかを「増設」すること  
修後、①~④のうちいずれか2つ以上が複数になること  
象となる工事費用が50万円超(補助金控除後)



少子化対策、出産子育ての不安や負担を軽減することが重要な課題であることを踏まえ、世代間の助け合いによる子育てを税制面から支援する目的で創設されました。その他詳細は、弊所にご相談ください。

パートナー税理士  
副所長 村岡清樹



## 税金相談®

### 横浜相談所 便り

#### 土地等の平成21年・22年 取得の1000万円特別控除

平成21年又は平成22年に取得した国内にある土地等の所有期間が5年を超えて譲渡した場合には、譲渡所得の金額から1000万円を控除することができます。譲渡所得の金額が1000万円に満たない場合にはその譲渡所得の金額が控除額になります。

#### 【要件】

- ①平成21年1月1日から平成22年12月31日までに国内の土地等取得すること
- ②長期譲渡所得(所有期間が5年超の譲渡)
- ③親子や夫婦など特殊関係者(配偶者及び直系



パートナー税理士  
横浜相談所長 石渡芳徳

血族等から取得した土地等でないこと  
④相続、遺贈、贈与、交換、代物弁済及び所有権移転外リース取引により取得した土地等でないこと  
○その他  
・居住用の3000万円特別控除・特定居住用財産の買替え特例等との併用はできません。  
・住宅ローン控除との併用は可能です。

### 新宿相談所 便り

#### 空き家の譲渡所得の 3000万円控除の特例

被相続人が1人で居住していた家屋(昭和56年5月31日以前に建築された家屋で区分所有建築物を除く)及びその敷地の土地を相続で取得した個人が、相続開始の日から3年後の年末までに一定の譲渡(譲渡対価の額が1億円以下のものに限る)をした場合(建物付きで譲渡する場合には耐震証明を取得すること、土地として譲渡する場合には売主側で更地にしてから譲渡すること)には、マイホームの3000万円特別控除の適用ができるように



パートナー税理士  
新宿相談所長 石井 力

従来は親の自宅を、同居していない子が相続で取得し売却しても3000万円特別控除は適用できませんでしたが、今年の4月以降は上記要件を満たす譲渡を行った場合、適用が受けられるようになります。  
ただし、親が1人で居住、売主側で更地にしてから譲渡すること等、諸条件があり、現時点



# 親の資金援助

### 贈与税課税の原則

贈与税が生じる場合、贈与を受けた人が贈与税の申告をして納税しなければなりません。

1 年間に贈与を受けた財産の価額の合計額が110万円(基礎控除額)以下であるならば贈与税は生じないので税務署に申告する必要はありません。この1年間は1月から12月までいわゆる「暦年」で計算します。そのため、贈与税の原則的な計算方法を「暦年課税方式」と呼ぶこともあります。

なお、この110万円の基礎控除額は、贈与を受ける側で判定します。例えば、ある年に父と母から100万円ずつ贈与を受けた場合、その子は合計200万円の贈与を受けたことになるので基礎控除額を超過した90万円に対して贈与税がかかります。



税理士 高柳 康弘

### 親から子へ贈与するときの注意点

家族で、お金や物をあげたり、もらったりすることはよくある事かと思えます。

生活費や教育費に充てるための現金等で通常必要と認められるものや、年末年始の贈答、お祝いやお見舞いのための金品で社会通念上相当と認められたものについて贈与税は問題となりません。但し、通常の生活の範囲を超えた金品のやりとりについては家族間といえども財産の贈与となり、贈与税が問題となります。



その金額が110万円を超える贈与税の対象となります。贈与をしつかり認識して納税をするのであればそれなりの軌跡をつけておくことです。財産のやりとりの証跡(預金通帳等)の保管、贈与契約書の締結、贈与税の申告・納付をきちんとしておくことが大切です。親子間の金品の授受は第三者間と比較していい加減になりやすいものです。税金の世界では親族間の財産のやりとりは他人扱いとなります。

お財布はしっかりと分けておきましょうということがあります。



税理士 公認会計士 田村 亮

### 親が作った子名義の預金の扱い

親が子名義の口座を作り、親がコソコソお金を貯金するということは日常よくあることだと思えます。しかし、このような方法で貯金したお金が、例えば親が死亡したとき、子がマイホームを購入したときなどに、思いがけず問題となります。税務上、そのお金が誰のものかを判断するときは、「形式」ではなく「実質」を重視します。つまり、子名義の口座にあるお金であっても、次の様な場合には「親のお金」と判断されることがありますのでご注意ください。

- ①子が現金を受け取ったという認識をしていない。具体的には「子の年齢が幼少である」「子が贈与税の申告(1年間で110万円以下は不要をしていない)」等。
- ②預金通帳、カード、印鑑を親が管理している。具体的に「いつも親が重長の記録



税理士 林 英司

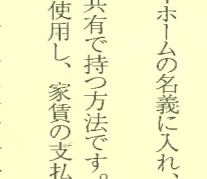
### 親がマイホーム資金を援助する3つの方法

近年、子供がマイホームを購入するとき親が資金援助をするための促進税制が拡充されています。マイホームの購入を「検討」の方は当該特例等をうまく利用してください。親が子へのマイホーム資金を援助するには次の3つの方法があります。

- 1. 贈与の特例でマイホーム資金を子に贈与する
- 2. 親が子にマイホーム資金を貸し付ける
- 3. 親の資金を子のマイホームの名義に入れ、親と子の共有とする

子のマイホームを親子共有で持つ方法です。親の持分を子は無償で使用し、家賃の支払いも必要ありません。

以上の3つの方法を組み合わせ、資金繰りを計算してマイホームを購入しましょう。



税理士 風巻 朋子

### 親子間借入5つの条件

親子間借入は、返済しない場合や、ある時点の催促なしの場合には贈与とされ贈与税が課税されます。次の点に注意して借入れ条件等の取り決めをしてください。

- ①金銭消費貸借契約書借用書を作成する。形式は問いませんが、借入金額・利息返済期間等の借入れ条件を記載してください。
- ②定の利息をつける。
- ③極端に低い金利や無利息であると、贈与税が課税される可能性があります。年利1%以上の金利が望ましいでしょう。
- ④契約書に従い毎月確実に返済する。
- ⑤「振込」で返済して、返済した証拠を預金通帳等で証明できるようにしてください。返済は原則借りた翌月からとし、異常に長い据置き期間を設けない方がよいでしょう。



税理士 藤井 幹久

### 相続時精算課税制度とは

相続時精算課税制度は、60歳以上の父母や祖父母(直系の尊属)から20歳以上の子や孫への贈与であれば生涯の累積で2500万円までは非課税とする制度です。

ただし、贈与した尊属が死亡した場合に、この制度を使って贈与した財産は相続財産に計算して相続税の対象となるため、納税のタイミングを先延ばしにするといった効果があると言えます。また、ある尊属からの贈与について精算課税を選択すると毎年110万円の基礎控除が使えなくなるなどのデメリットもあります。

したがって、精算課税制度が利用できる場面としては、親の財産の分割だけを生前にしておきたい場合や、アパートなどの収益物件を贈与する(毎年の賃料収入が子のものとなるため、親の相続財産の蓄積を抑えることができる)といった場合に限定されます。



税理士 辛島 正史

### マイホーム取得資金相続時精算課税の特例とは

相続時精算課税(原則)は、贈与者である親や祖父母の年齢が60歳以上、受贈者である子や孫の年齢が20歳以上というものが適用を受けるための要件となっています。この年齢の要件をクリアしないと、相続時精算課税を受けることはできません。

しかし、受贈者である子や孫がマイホームを購入する為に親や祖父母から資金の贈与を受ける場合には、贈与者の年齢に関係なく相続時精算課税(特例)を受けることができます。ただし、原則の相続時精算課税とは異なり、特例については取得するマイホームに一定の要件があります。また、引渡・居住の時期などにも要件があるので注意が必要です。



税理士 丸茂 篤

### 住宅取得等資金贈与の特例とは

住宅取得等資金贈与の特例は、父母又は祖父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て一定の要件を満たす場合には、一定額までの贈与については贈与税が非課税となる制度です。平成28年に契約した住宅について非課税となる贈与金額は、住宅の性能により1200万円又は700万円となります。



税理士 東戸 健吾

### マイホームの贈与の特例を使うときの注意点

マイホーム取得資金相続時精算課税と住宅取得等資金贈与の特例は併用できます。併用した場合には、最大で3700万円(2500万円+1200万円の非課税枠)があります。なお、手付金の贈与についてこれらの特例を受けようとするときは注意が必要です。この二つの特例は「贈与の翌年3月15日までに引渡を受けること」が必要となるため、物件の引渡し時期によっては手付金の贈与は特例が使えない場合があります。



税理士 熊田 俊樹



# 非居住者の課税



## 非居住者が不動産を 売った場合の確定申告

日本の不動産を売却し日本を出国する人は、出国の日を期限に日本の所得の所得税の確定申告をしなければなりません。

しかし、「納税管理人」を税務署に届け出ると通常の「翌年2月16日から3月15日まで」が確定申告期限となります。非居住者とは、基本的に国内に住所がなく、かつ、現在まで引き続き一年以上居所がない人のことをいいます。

非居住者のうち、不動産を売却した時に買い主に源泉徴収された人、不動産を賃貸して借り主に源泉徴収された人は、確定申告の際に相手方より徴収票をもらい、実際に納付すべき税額と比べて納付額が足りない場合には不足分を追加で納付、または払い過ぎている場合は過払い分について還付を受ける申告をすることになります。

非居住者は、日本に住所を有しないため、住民税は課税されません。



税理士 剣持嘉宏

## ★ 非居住者が不動産を 売った場合の源泉徴収

非居住者が国内の不動産を譲渡するとき、①買主が法人である②買主本人または買主の親族の居住用以外の用途である③譲渡対価が1億円を超えている等の要件に該当する場合、不動産の購入者は売買代金の支払の際、支払金額の10・21%相当額を源泉徴収し、対価の支払をした翌月10日までに税務署に支払う義務があります。つまり、非居住者である売主に支払われる金額は89・79%相当額で、残りの10・21%相当額は税務署に納付することになります。

対価の支払については手付金、中間金であっても、それが不動産の譲渡対価に充てられるものである場合には、それぞれの支払時に源泉徴収する必要があります。また譲渡対価が1億円を超えるかの判定は、共有者ごとの持分において行います。

国内に住所がない方（非居住者）が不動産を買う場合、買うことへの制限は特別ありません。ただし、購入資金について資金の出所が問題になります。その資金が、他の人からの贈与資金であれば、日本国籍があり、5年以内に国内に住所があったなどの条件に該当する受贈者だと日本の贈与税が課税されます。

## 非居住者が不動産を 買った場合

また贈与を受ける財産が国内財産か国外財産かでも課税関係が変わります。贈与税の特例については非居住者でも適用を受けられますが、実際に居住しなければならぬ要件がある特例がありますので、購入後国内に住所を移す必要があります。

住宅ローン控除の場合、平成28年4月1日以降の取得につき、非居住者の取得でも6ヶ月以内の居住等の条件を満たせば住宅ローン控除の適用があります。また一度居住したあと海外転勤となった場合、適用期間内に再居住すると再び適用が受けられます。不動産購入時に課税される不動産取得税・登録免許税についても課税されますが、居住が要件と



税理士 宿谷紫



税理士 山内孝宏

なる不動産取得税・登録免許税の軽減の適用は受けられません。不動産購入契約書の印紙税、建物の消費税も居住者と同様に課税されます。

## 非居住者が購入する マイホームの住宅ローン控除

住宅ローン控除の特例は、「居住者」でなければ受けられません。しかし、海外居住者が帰国後の住宅を取得する場合、一定の条件のもと住宅ローン控除の適用があります（平成28年改正）  
〔現行の居住者が満たすべき要件〕と同様の下で取得等をする場合には、住宅ローン控除の適用を受けることができます。つまり「取得後6か月以内に入居する」等の要件を満たしていれば、非居住者期間中の取得であっても住宅ローン控除の適用を受けることができます。  
平成28年3月31日以前の築、取得、増改築

非居住者期間中に引渡を受ける場合には、従来どおり、適用を受けることはできません。



税理士 饒間龍郎

## 非居住者等に不動産の 賃貸料を支払ったとき

はじめまして。平成28年4月に入社しました井上幸雄（いのうえさちお）と申します。出身は熊本県です。趣味は食歩き、ドライブ、映画鑑賞です。最近お休みの日は皇居ランをはじめました。ランニングの後は大手町温泉や南青山清水湯に入り、日々のハードワークを癒やしています。これからどうぞよろしくお願い致します。非居住者から日本国内にある非居住者の所有する不動産を賃借して、日本国内で賃貸料

を支払う者（借り主が個人で、借り主またはその親族の居住用等を除く）は、非居住者等に対して賃貸料を支払う際に、20・42%の税率で、所得税及び復興特別所得税を源泉徴収して、翌月10日までに税務署に納付しなければなりません。すなわち、オーナーには79・58%支払い、税務署には20・42%支払うということになります。

皆さんはじめまして！4月から東京シティ税理士事務所にお世話になることになりました。新人の鈴木拓海です。皆様のご期待にお応えできるよう、精一杯努力をして参りますので、どうぞよろしくお願致します！さて、私にとって初めてとなる解説のテーマは、「納税管理人の選定」です。

## 納税管理人とは

〔納税管理人を届け出た場合〕  
納税管理人を税務署に届け出ると通常の翌年2月16日から3月15日までが確定申告期限となります。

〔納税管理人を届け出なかった場合〕  
出国の日を期限に日本の所得の所得税の確定申告をしなければなりません。

更に、出国前と出国後の所得について翌年2月16日から3月15日までに確定申告しなければなりません。固定資産税などの地方税も納税管理人の届出が義務づけられています。また、相続税についても同様の取り扱いがあります。



税理士試験合格者 井上幸雄



税理士試験合格者 鈴木拓海

