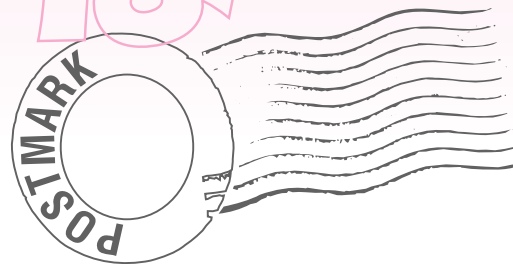


Genki Navi

vol.11 09-01

2009年 5月号



特集 「土地取引の活性化税制創設」



〒635-0074

大和高田市大字市場中町793-4

発行所 辻井賢博税理士事務所 責任者 辻井 賢博

E-mail office-tsujii-0@helen.ocn.ne.jp

HP <http://辻井税理士.jp>

TEL 0745-53-0505~6 FAX 0745-22-9858

さわやかな薫風が頬を撫ぜ、新緑の鮮やかな色調が眼を潤ませる、そんな季節になりました。とはいっても、世はあのリーマン・ショック以来「100年に1度の不況」といわれるほどの経済危機、近頃では新型インフルエンザという病疫にてんやわんやの今日この頃。

政府の景気対策はいよいよ本腰で、今年09年の税制改正は景気対策に配慮したものが多いよう。住宅ローン減税の拡充、中小企業者等の欠損金の繰戻し還付、軽減法人税率の時限引き下げ、非上場株式の相続税等の納税猶予制度等々。また、政府は追加予算の計上で新たに建設国債と赤字国債を合わせて10.8兆円の新規国債を発行し、当初の発行予定額と合わせて、その総額は44.1兆円にもものぼるそう。09年末の発行残高は600兆円弱になる見込み。その多くの買い手は国内の投資家だそう。そんなに国民に借金をして大丈夫なのかと思うけれど、日本の個人金融資産は総額で1400兆円あるからまだまだ大丈夫との声。ただ、国債の金利水準がじりじり上がってくると・・・危険水域は近いとの声も。

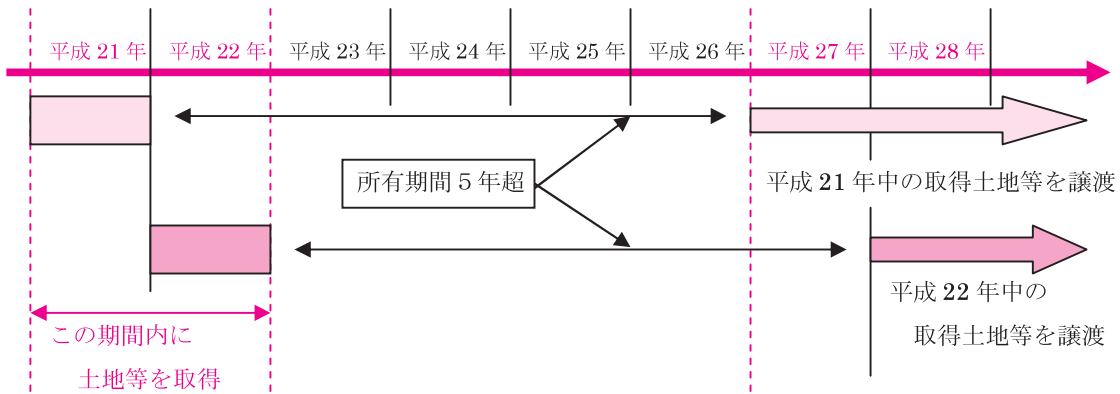
また、政府がこの4月10日に決定した「経済危機対策」には、住宅取得のための時限的贈与税の軽減（500万円までの非課税制度）、中小企業の交際費課税の軽減（現行の資本金1億円以下の中小法人の400万円の定額控除限度額の600万円への引き上げ）、研究開発費の税額控除制度の拡充の3項目が盛り込まれ、贈与税は本年1月1日からの贈与、法人税では本年4月1日以後終了の事業年度分より適用される予定で、その効果が期待されます。

期待と不安の入り混じる09年度のスタートライン。いつでもどこでも、ちょっと前見て対策を。売上よりも手堅い利益の確保のため、今日も明日も明後日も・・・応援します「GENKI NAVI NAVI」

特集!! 土地取引の活性化税制創設

(1) 特定の土地等の長期譲渡所得の1000万円特別控除制度の創設

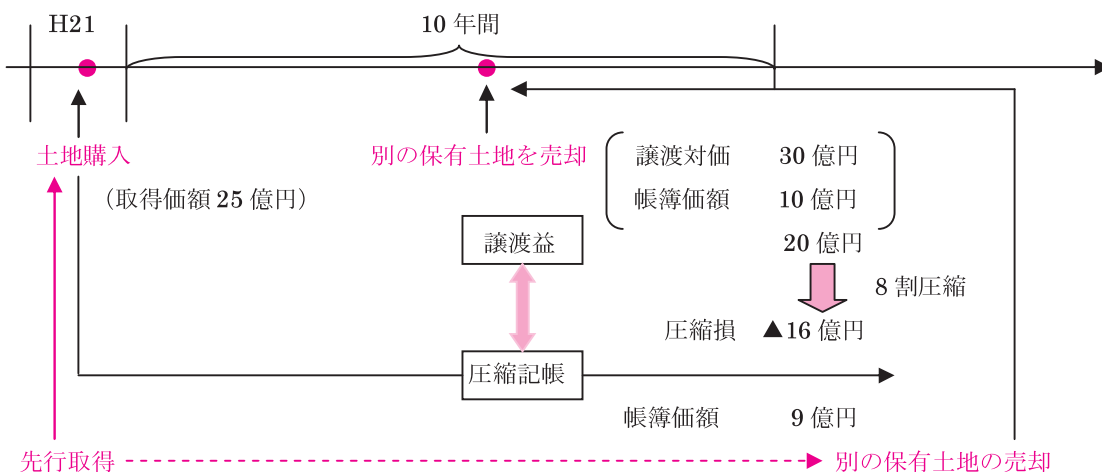
個人又は法人が、平成21年1月1日から平成22年12月31日までの間に国内にある土地等を取得し、その年1月1日において所有期間が5年を超えるものの譲渡をした場合には、その土地等の譲渡益に対して最高1000万円控除する制度が創設されました。



(2) 土地の先行取得した場合の譲渡所得の課税の特例の創設

個人事業者又は法人が平成21年1月1日から平成22年12月31日までの期間内に、国内にある土地等を取得し、土地等を取得した事業年度終了の日後10年以内に、他の土地等を譲渡した場合、他の土地等の譲渡益の80%相当額（平成22年購入分については60%）を減額し、その減額した金額を新しく取得した土地の簿価を引き下げる制度が創設されました。ただし、その取得の日を含む事業年度の確定申告書の提出期限までに、この特例の適用を受ける旨の届出書を提出しなければなりません。

【説例】土地等の先行取得をした場合の課税特例の効果の検証



適用対象とならない例 ((1) (2) 共に)

- ・ 取得する土地が棚卸資産である場合
- ・ 取得者の配偶者等特別の関係にある者からの取得である場合
- ・ 相続、遺贈、贈与及び交換により取得するものである場合
- ・ その他一定の場合

「住宅ローン減税」の延長及び改正

Genki Nevi Nevi

住宅ローン減税とは、住宅ローン等を利用して住宅を新築や購入又は増改築等をした場合に、一定の要件に該当したときに、その後の一定期間、年末の住宅ローン残高に応じて一定割合を所得税額から差し引くという税額控除制度のことです。

今回の改正では、「住宅ローン減税」制度を延長させただけでなく、地震や腐食に強い認定長期優良住宅（いわゆる「2000年住宅」）を取得する場合に適用される、「住宅ローン減税の特例」が創設されました。



（1）一般住宅の「住宅ローン控除」

一般住宅の場合は、平成21年と平成22年の入居者は、住宅ローンの年末残高の上限が5,000万円、平成23年は4,000万円、平成24年は3,000万円、平成25年は2,000万円と逓減します。

一般住宅の場合は、いずれも、毎年末の住宅ローンの年末残高の1%（控除率）が10年間減税されます。

（2）認定長期優良住宅の「住宅ローン減税の特例」

認定長期優良住宅の場合は、平成21年から平成23年までの入居者は、住宅ローンの年末残高の上限が5,000万円、平成24年は4,000万円、平成25年は3,000万円と逓減します。

認定長期優良住宅の場合は、平成21年から平成23年までの入居者は、住宅ローンの年末残高の1.2%、平成24年と平成25年の入居者は、毎年末の住宅ローンの年末残高の1%が10年間減税されます。

（3）「住宅ローン特別控除制度」

（1）と（2）の制度では、所得税の少ない人だと100%控除できない場合もあります。そこで、個人住民税にも「住宅ローン特別控除制度」が創設され、住宅ローンの減税額がその年分の所得税額を上回る場合には、その残額相当額を、翌年度分の個人住民税から差し引けるようになりました。住民税からの減税分は、所得税からの減税分と同額までで、97,500円が上限となります。

ミニコラム

世界中で最も飲まれて
いるお茶は紅茶!?

日本では、緑茶を飲む機会が多いですね。そもそも、お茶の飲用習慣も緑茶から始まりました。しかし、現在世界で年間約350万トンのお茶（カメリア・シネンシスから作られたもの）が生産されていますが、このうち約75%が紅茶。

世界中で多くの人々が紅茶を楽しんでいます。ちなみに、日本におけるお茶の生産量は年間約10万トンですが、これはほとんどを緑茶が占めています。

（三井農林株 HPより）



①中小企業者等の法人税の軽減税率が引き下げられました！

中小企業者等の平成21年4月1日から平成23年3月31日までの間に終了する各事業年度の所得の金額の内、年800万円以下の金額に対する法人税の軽減税率が、18%（改正前22%）に引き下げられることになりました。

②上場株式等の配当所得の軽減税率と上場株式等の譲渡所得等の軽減税率の適用期限が延長されました！

金融証券税制の優遇措置として、上場株式等の配当所得に対する10%（所得税7%、住民税3%）の軽減税率と、上場株式等の譲渡所得等に対する10%（所得税7%、住民税3%）の軽減税率の適用期限が、平成21年1月1日から平成23年12月31日まで延長されることになりました。

③「認定長期優良住宅を新築等した場合の所得税額の特別控除制度」が創設されました！

住宅ローン減税とは別に、自己資金で長期優良住宅の普及の促進に関する法律に規定する認定長期優良住宅を新築等した場合には、一般住宅より割高になった部分（かかり増し費用）の10%を、その年の所得税額から差し引く制度が創設されました。



④借入金の有無を問わない「投資型減税制度」が創設されました！

(1) 省エネ改修促進税制

居住者が、その者の居住の用に供する家屋について一定の省エネ改修工事を行った場合において、当該家屋を平成21年4月1日から平成22年12月31日までの間にその者の居住の用に供したときは、一定の要件の下で、当該省エネ改修工事の費用の額と当該省エネ改修工事に係る標準的な工事費用相当額のいずれか少ない金額（200万円（太陽光発電装置を設置する場合は、300万円）を限度）の10%に相当する金額を、その年分の所得税額から控除する制度が創設されました。

(2) バリアフリー改修促進税制

一定の居住者が、その者の居住の用に供する家屋について一定のバリアフリー改修工事を行った場合において、当該家屋を平成21年4月1日から平成22年12月31日までの間にその者の居住の用に供したときは、一定の要件の下で、当該バリアフリー改修工事の費用の額と当該バリアフリー改修工事に係る標準的な工事費用相当額のいずれか少ない金額（200万円を限度）の10%に相当する金額を、その年分の所得税額から控除する制度が創設されました。



解体新書（中小企業の新事業承継支援制度）

わが国の経済をその基盤から支えている中小企業にとって、その事業継承にかかる相続税負担の重さは深刻な問題です。昨年「中小企業経営承継円滑化法」が制定され、民法の特例として遺留分に関し認定を受けた株式等を遺留分の算定基礎から除外したり、その株式の評価額をあらかじめ固定することが可能となり、現経営者の元気うちに事前に相続時におけるトラブル回避を図る制度ができました。

一方、平成21年度税制改正により非上場株式等の相続税・贈与税の納税猶予制度が制定され、さきの中小企業経営承継円滑化法とセットで活用することにより、相続税等の負担を軽減する制度ができました。手続きが複雑でややこしく、また、適用要件がかなり厳しいこともあって使い勝手の悪いものですが、うまく活用できればそれなりの効果を期待できるものとなっています。相続税の納税猶予も贈与税の納税猶予もその適用要件は同じですが、相続や贈与の開始前、開始後の制約は厳しいものとなっています。また、あくまでも納税の猶予であり、納税の免除ではありませんので、爾後において適用要件を満たさなくなったときは、利息付で本来の税金を支払わねばなりません。



この制度の適用を受けることができるのは、相続税の納税猶予では、中小企業基本法に規定する会社であること。議決権のある発行済み株式等の2/3以下の部分であること。事前に経済産業大臣の確認、認定を受けておく必要があること。相続開始後5年間の事業継続の要件、従業員の80%の雇用を守ること等々。基本的には、その事業承継者である相続人本人が死ぬまでは、納税の免除にはなりません。内容的には、その株式評価額を本来の評価金額から80%減額した20%の評価額で相続税額等を計算し、本来の金額で計算した相続税額等との差額を納税猶予できるというものです。また、贈与税の納税猶予では、贈与者の死亡時にその受贈株式である財産を贈与者の相続財産に算入しなければなりません。



税猶予の規定の適用を受けることで再度その納税を猶予することが可能となり、うまくすれば代々にわたり納税猶予を受け続けることも可能となります。ただ、現実には倒産や廃業、株式の譲渡等の起こることも想定されますし、そのときには、納税猶予の打ち切り（納税をすること）も起こり得ますので、必ずしも思うようにいかない事態もあり得ます。

以上のように、この非上場株式等の相続税・贈与税の納税猶予制度は、事前の綿密な計画が必要であり、思いつきでできるものとはいえません。従いまして、必ず事前にもよりの税理士さん（幣所であることを願ってやみませんが・・・）にご相談をいただけますようお願い申し上げます。いや～・・・商売敵やお国から事業や会社を守っていくことは、人生と同じ、果てしなき戦いの連続なんだな～とつくづく感じます。

ミニコラム ～スヌーピーが屋根の上で寝ている理由～

人気キャラクターのスヌーピー。いつも赤い屋根の上で寝ています。

その理由は・・・

実は閉所恐怖症なんですね。怖いから犬小屋に入れない。

（雑学・豆知識（トリビア）ブログより）



高橋正株式会社

【会社経歴】

昭和22年より個人商店にて文具事務用品卸小売業を開始。
昭和58年に資本金1,000万円にて高橋正株式会社を設立。

【仕事内容】

OA機器の販売・メンテナンス
オフィスサプライの販売

今回は代表取締役の高橋正典様にお話をお聞きしました。



複合機

Q：御社では、OA機器の販売だけではなく保守まで行っておられるそうですが？

社長：そうです。保守はメーカー任せにするところがほとんどですが、当社が販売したものは当社で最後まで責任を持つべきだと思っています。そこに信頼が生まれ、次の仕事にも繋がります。

Q：多種多様な製品があり、新製品もどんどん販売されていく中での技術の習得というのは、大変ではないのですか？

社長：メーカーが研修を開催しているので、そこで習得出来ています。また新製品が発売されるとその都度研修が開催されるので、参加しています。基礎からの研修となると2週間位かかりますが、販売から保守までを行う会社でありたいとの思いからも技術の習得は必要不可欠です。

Q：営業も保守も一人の担当者が行うとなると、顧客との距離も縮まりますね？

社長：近年は、事務機器もネットで簡単に注文できる時代になってきましたので、顔も見えない商売が成り立ってきています。もちろん利点もあり当社でも扱っています。けれど、真の商売というのは顧客との密なやりとりの中でこそ生まれてくるものだと思いますし、それでこそ仕事が楽しいものになると思っています。その為にも、販売から保守までを行う「自己完結型」の会社であり続けたいものです。

Q：日頃、従業員に言っておられる事があるそうですが？

社長：はい。「この仕事は医者のようなものだと思います。」と言っています。
顧客から連絡が入るのは、決まって不具合があったときです。「お客様は痛み（不具合）があるから助けを求めてこられるのであって、痛みが無いときは連絡はありません。
その痛みを取り除くことが出来て初めて喜んでいただけます。痛みを取り除くことができ、お客様に喜んでいただいた時にこそ、やりがいも生まれます。保守というのは単に修理をする仕事ということではなく、お客様の痛みを取り除くことが出来る仕事だという事に誇りを持ちなさい。」と。

Q：最後に、ひとことお願いします。

社長：時代とは逆行するのかもしれないですが、デジタルをうまく使いながら、アナログな商売をし続けていきたいですね。
たとえ狭い範ちゅうであったとしても、顧客との深い付き合いは変えたくありません。「何でもあいつのところに任せておいたら、何とかしてくれる」と言ってもらえる商売をしていきたいです。

高橋正株式会社

本社：〒635-0064

奈良県大和高田市栄町2番3号

TEL 0745-52-6400

FAX 0745-22-7797

ホームページ <http://www.jimukiki.com>



本社

文具屋さんからデジタル機器の専門家集団へ変貌を遂げられた「あなた」は、素晴らしい。時代を見据えた取り組みに脱帽です。これからも一つ前見て、前進あるのみ。額のしわが目立つこの頃、戦うことを忘れずに、これからも良き戦友としていられたら・・・うれしいですね。

(税理士 辻井賢博)

～ホームページを開設しました～

辻井賢博税理士事務所のホームページを開設しました。
今まで発刊した情報誌も閲覧できますので、一度のぞいてみて下さい。

アドレスは <http://辻井税理士.jp> です。

(このアドレスで検索できない方は <http://xn--elqv5w0wwpqfxm4a.jp/> で検索してください。)





私たちの業務のご紹介

私ども税理士事務所は、税務、会計に関する業務を中核に、お客様の日常的に発生する諸問題をお客様と一緒に受け止め、悩み、考え、解決する集団です

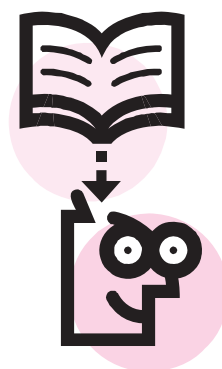
お客様の健全な継続と発展のために、コンプライアンスを掲げ、危機管理にも配慮しつつお客様の事業努力の成果としての適正な決算・申告等のお手伝いをします

お客様の事業継承及び財産継承のお手伝いをいたします



(業務内容)

- 1 個人の方、法人の方の所得税や法人税の申告相談、決算報告書の作成、各種確定申告書の作成などをいたします
- 2 相続税や贈与税の申告相談などをいたします
- 3 スムーズな事業継承や財産継承のための事前の対策のお手伝いをいたします
- 4 危機管理の一環としての保険指導をいたします



私ども税理士事務所では、特に営業というセクションは設けておりません

わたくしどもは、職員の一人ひとりが自分の仕事を確実に誠実をもって実践することが、信用であり、営業であると信じております。ご信頼をいただくことのできたお客様からの新たな関与先のご紹介こそがわたくしどもの営業であり、わたくしどもの誇りであると考えます

お客様からのご紹介、歓迎いたしております

辻井税理士事務所は、地域にあって、お客様の視点で、お客様と共に、グローバルな観点から、お客様をしっかりとお支えする税理士事務所です

平成21年度税制改正説明会のご案内

来る平成21年6月19日（金）、午後1時30分より大和高田経済会館にて、平成21年度税制改正の説明会を開催いたします。中小企業対策税制、非上場株式等の相続税等の納税猶予制度や金融・証券税制の改正などが主なテーマとなっております。参加人員は問いません。参加費も無料です。詳しくは別紙をご参照下さい。



事務所からのお願い

所得税・消費税の確定申告時期は、贈与税の確定申告も行われることとなっております。この時期は、私ども税理士事務所は、一年で最も忙しい時期を迎えます。そのため、自社株式の評価額計算及び不動産の評価額計算につきましては、財産の事前評価依頼書により申し込みをしていただくこととなっております。誠に勝手ながら申込依頼書の締切日は毎年11月30日とさせていただきます。

お早めの御連絡をお待ちしております。