

企業繁栄のアドバイザー

未来税務会計ニュース

寒波到来



平成28年1月24日から25日にかけて全国的な寒波になりました。24日は今年初めての雪が降り、心がウキウキして子供みたいになりましたが、25日出勤するとなると道路が凍結しており、運転は大変でした。農林漁業の方々をはじめ自然を相手にする職業の方々の御苦労が身に沁みますね。奄美大島に雪が降ったのは115年ぶりとか。話題にかかせない寒波到来でした。

確定申告はお早目に

確定申告の時期となりました。期間内(2016年の場合は3月15日まで)に確定申告できなければ「期限後申告」となります。遅れた日数分、延滞税(年利最高14.6%)をあわせて支払ったり、場合によっては無申告加算税(最高20%)を納める必要が生じます。延滞税や無申告加算税は、本来の納税額に上乗せして納付する罰則的な税金です。青色申告の方は、確定申告の期限に遅れると、青色申告65万円控除が受けられなくなるなどのペナルティが課されます。皆様お早目に御準備くださいませ。

税目	確定申告の相談と申告書の受付期間	納期限	振替日 振替納税の場合
所得税及び復興特別所得税	平成28年2月16日(火)～	平成28年 3月15日(火)	平成28年 4月20日(水)
	平成28年3月15日(火)		
個人事業者の消費税及び地方消費税	平成28年1月4日(月)～	平成28年 3月31日(木)	平成28年 4月25日(月)
	平成28年3月31日(木)		
贈与税	平成28年2月1日(月)～	平成28年 3月15日(火)	平成28年 3月15日(火)
	平成28年3月15日(火)		

参照HP: 政府広報オンライン(<http://www.gov-online.go.jp/useful/article/201301/1.html>)  
参照HP: (<http://biz-owner.net/kakutei/kikan>)

相続税のトピックス

東京ではミニバブルが再来しておりますが、それ以上に京都ではマンションの価格が高いのであります。例えば、東京で2億円のマンションが京都では5億円7億円となるのです。京都では5階以上のマンションは建てられないとか。これが居住用であれば80%評価減可能な為、相続後に売却すれば利益が出ます。これを利用する「節税目的の購入の歯止め」が税制改正になっているのです。

【日本経済新聞H28.1.24の記事】が以下の通りです。今回の見直しで、評価額に対し毎年1.4%の税率がかかる固定資産税も、高層階の税負担が増える見込みだ。

大都市圏で増える「タワーマンション」と呼ばれる超高層マンションは、眺望がよい高層階に行くほど価格が高い。同じ面積でも、低層階の数倍になることもある。ところがこうした高層マンションでは、相続税の算定基準となる「評価額」は階層や日当たりなどの条件によって差がつかず一律だ。マンション1棟の評価額を各戸の所有者がそれぞれの床面積で「均等」に分割しているからだ。

国税庁が全国の20階以上の住戸343物件を調べたところ、評価額は平均すると市場価格の3分の1にとどまっていた。

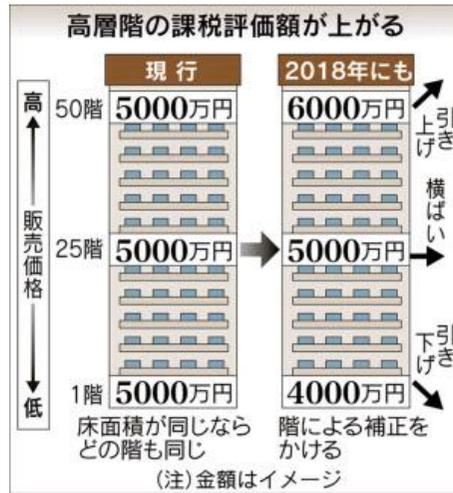
この結果、超高層の部屋を買えば現金で相続する場合よりも相続税を減らせることが多い。例えば現金1億円を相続すれば、財産額から差し引ける非課税枠(基礎控除)などを考慮しない単純計算の場合で税率30%相当、3000万円の税金がかかる。

一方、1億円で高層マンションを買えば課税上の評価額が数分の1ほどに小さくなる。評価額が3000万円なら相続税は15%相当の450万円です。

15年1月から相続税が引き上げられたことで、「タワマン節税」の人氣が高まった。専門家の間では「一部の資産家しか使えないような節税策は規制すべきだ」といった声も出ていた。

総務省と国税庁は実際の物件価格に合わせ、階によって評価額を増減するよう計算方法を見直す。具体的な増減幅は今後詰める。高層マンションの20階は1階の10%増し、30階は20%増しといったかたちで一定の補正を行う案が有力だ。

例えば、市場価格1億円の高層マンションを相続すると、3000万円だった評価額が省令改正で4000万円に上がるケースも考えられる。これまで3000万円に税率15%をかけた450万円の税負担で済んだものが4000万円に20%をかけた800万円に増える。



高層階の税負担を大幅に増やすと購入を手控える動きが強まり、マンション市場を冷え込ませる恐れもある。総務省と国税庁は市場への影響も慎重に考慮しながら、税の引き上げ幅を慎重に検討する。

●タワーマンション節税の具体例



資料参照 Realpartner2016. 1-2p05

ご相談等ございましたら、担当者まで御声掛けくださいませ。

空き家対策

＜平成27年5月26日から「空き家対策特別措置法」が全面施行＞  
「特定空家等」とみなされると固定資産税が最大6倍に!?

●特定空家等とは

- ・倒壊等、著しく保安上危険となるおそれのある状態
- ・著しく衛生上、有害となる状態
- ・適切な管理が行われず景観を損なった状態
- ・周辺の生活環境の保全のために放置することが不適切な状態

総務省の「住宅・土地統計調査」によると平成25年10月1日時点での全国空

家戸数は820万戸で、年々増えており、このうち「賃貸用の住宅」は429万戸にも上る。賃貸用の住宅全戸数に対する空き家率は約2割だった。そして賃貸用住宅の形態ごとの空家率をみるとアパートなどの共同住宅は約3割だが、一戸建ては約1割

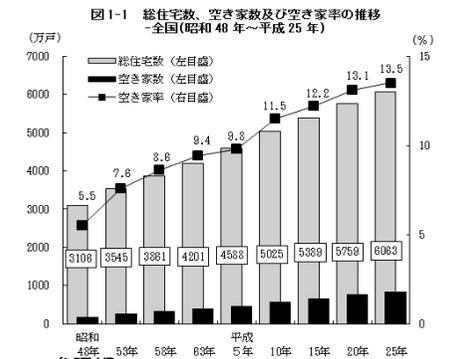


図1-1 総住宅数、空き家数及び空家率の推移  
～全国(昭和48年～平成25年)～  
参照HP (<http://www.stat.go.jp/data/jyutaku/>)

だけが空き家となっており、借主からのニーズはアパートと比較して高いことが分かる。こうしたことから、不動産の有効活用

法としてアパート経営が注目されることは多かったが、今後はこれまでに以上に戸建て貸家経営を選択肢に入れる必要があるかもしれない。

資料参照: 税理士新聞第1509号2016年1月25日発行

＜平成28年税制改正大綱より＞  
相続時から3年を経過する日の属する年の12月31日までに、被相続人の居住用家屋を相続した相続人が、その家屋(耐震性のない場合は耐震リフォーム後のものに限り、その敷地を含む。)または除却後の土地を譲渡した場合には、その家屋又は除却後の土地の譲渡益から3,000万円を控除することができる。

詳しくは担当者まで♪

## 高齢者雇用安定助成金

近年、労働力人口が減り、女性と高齢者の活躍が期待されている。だが、脚光を浴びる女性に比べてシニアへの関心はいまひとつ。そんな中で65歳を超えても働いてもらおうという企業が増えている。再雇用の上限を70歳まで引き上げたり、定年をなくしたりする動きも出ている。

ただし65歳以上の雇用はあくまで会社による選択。経験に裏打ちされたスキルやノウハウ、人脈を有する人に限られる。コスト負担もあるし、若い社員の活性化も考えなければならない。会社にとってそこまでしても働いてもらいたい人という基準は譲れないが、ベテランの経験や職人技は会社の大切な財産。微妙な擦り合わせが必要な場面で、大きな力を発揮する。

そんな中、H28年「高齢者雇用安定助成金」が使いやすくなりました！

### ～雇用環境の整備をする場合～

最大1,000万円が支給されます

要した費用の3分の2（大企業は2分の1）

※支給上限額が大幅に引き上げられました

### ～労働移動の受入をする場合～

対象者1人につき70万円が支給されます

（短時間労働者の場合は40万円）

※新たにハローワーク紹介の方も対象になりました

参考HP (<http://www.mhlw.go.jp/>)



## 2016 くまもと地域振興フェア

# WONDER MESSE KUMAMORO

～ 新発見と驚きに満ちた2日間 ～

熊本の豊かな自然に育まれた食。

その食を支える農業技術の未来。世界に誇る熊本の観光資源の数々。

その全てがグランメッセに大集合！

「見て」「食べて」「体験できる」様々なイベントが盛りだくさんです！

各種セミナーも開催します！！

ぜひグランメッセにお越しください！

日時：平成28年2月9日・10日

[2日間] 10:00～17:00

会場：グランメッセ熊本

熊本県上益城郡益城町福富1010

**入場無料**



主催：(株)肥後銀行・熊本産業文化振興(株)

問合先：(株)肥後銀行 地域振興部地方創生戦略室

TEL: 096-326-8609 FAX: 096-359-0939

詳しくは別紙にて♪

# 万 装の 大 万

御社は、熊本市の上通りで呉服屋を営んでおります。

おかげさまで創業63年を迎えることができました。

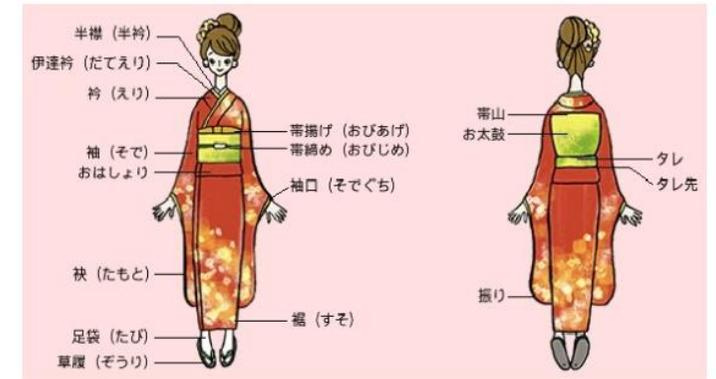
着物は高級品です。だからこそ、安心・万全のアフターサービスを常に考えております。また、洗い張り・染め直し・クリーニング等のケアに至るまでお客様の着物ライフに合わせたお手伝いをさせていただきます。

お近くにお越しの際はぜひお立ち寄りください。

また、小さなことでもなんなりとご相談下さい。

### 着物の名称について

まず着物のおおまかな名称は、下記の通りです。洋服とは、まったく構造が違いますので、是非覚えて下さい。



### 【定休日】

第1・3火曜日

第2・4日曜日

〈展示会期間中は、営業致します。〉

〒860-8045

熊本市中央区上通町9-5 堤ビル2F

Tel : 096-353-3333

Fax : 096-353-3357

製作・発行：税理士法人 未来税務会計事務所  
〒862-0933 熊本県熊本市東区小峯1-1-106  
Tel : 096-368-2030 / Fax : 096-368-4639  
<http://www.mirai-town.net/>

チラシ配布希望者は  
担当者まで♪

相続税対策はお早目に！一番の節税は相続に詳しい税理士を選ぶことです

日本の農産物高くても買しましょう。それは日本の自然環境と生命、健康等を守ることです。(日本の農産物を高く買う国民運動連盟)