

ミツヒロニュース



現在、復興のための第三次補正予算が審議されています。財源として、所得税は平成25年1月から10年間、法人税は平成24年4月から3年間、増税される予定です。但し、平成23年度税制改正が実施されることが前提で、特に相続税の改正は約8,800億円の税収が見込まれるため平成24年1月1日以後の相続から実施したい意向です。早めに相続税対策を検討して頂きたいと思います。 光廣 昌史

今月のトピックス

- ☐ 長期所有の事業用土地を売却する場合には年内に
- ☐ 年末調整のチェックポイント
- ☐ 経営セーフティ共済の改正
- ☐ あとがき／・・・の秋

長期所有の事業用土地を売却する場合には年内に

今年も残すところあと少し。年内に事業用資産の見直しをしてみませんか。

特に、資産の買換えをお考えの方は、年内の見直しをおすすめします。

九号買換えは平成23年12月31日で終了します。

例えば、事務所とその敷地を売却し、別の場所で事務所とその敷地を構えた場合、売却による儲けの約8割に相当する課税を繰り延べることができる制度があります。これを「特定資産の買換え特例」といいます。この特例を適用するためには、条文にある第一号から第九号までの要件のうちいずれかに該当する必要があります。

第一号から第九号までのうち最も要件がゆるいのは、第九号です。第九号は、下記の要件を満たしておくことが必要です。他の号は所在区域が限定されているなど要件が厳しいため、第九号は使い勝手がよいとされてきました。

しかし、この第九号は、平成23年12月31日が適用期限とされています。次回の税制改正で延長がされない限り、年内で適用期限が到来してしまいます。この期限は、個人法人変わりません。そのため、個人で事業をされている方あるいは法人であって、資産を買換えたいとお考えの場合には、早急に検討をしていただければと思います。

1 制度の概要

個人又は法人が、事業の用に供している国内にある土地建物等を譲渡し一定期間内に国内にある土地等の特定の資産を取得し、その取得の日から1年以内に買換資産を事業の用に供した場合には、買換えの特例の適用を受けることができます。

(次ページへ続く)

交換・買換えの特例

区分	譲 渡		買 換 え	
	資 産	事 業	資 産	事 業
九号	国内にある土地等、建物又は構築物で、譲渡の日の属する年の1月1日において所有期間が10年を超えるもの	すべての事業	国内にある土地等、建物、構築物又は機械及び装置	すべての事業

※買換資産の土地等の面積制限

買換資産として土地等を取得した場合、その土地等の面積が、譲渡資産の土地等の面積の5倍（譲渡資産である土地が5号に該当する場合、買換資産となる市街化区域及び既成市街地等以外の区域の農地等を取得する場合は10倍）を超えるときは、原則として、その5倍(10倍)を超える部分の面積に対応する部分は、買換資産に該当しないことになります(措法37②、措令25②)。

上記の買換えについては、今年23年12月31日で適用期限を迎えます。

従来、買換え制度の中でもっとも利用されていた制度ですが、平成22年の改定で同特例の対象となる譲渡資産の譲渡期間が平成26年12月31日（法人の場合は26年3月31日）まで3年間の期限延長が図られたのですが、新9号買換えの譲渡資産に係る譲渡の対象期間については、個人法人とも平成23年12月31日までに限られることが明示されました。

そのため、この9号買換えは今年12月31日で利用することができなくなります。

現在、平成24年度税制改正の中で、国土交通省、経済産業省から延長の要望が出されていますが、どうなるのでしょうか？

譲渡所得金額の計算

(1)譲渡収入金額が、買換資産の取得価額を超える場合

譲渡収入金額－(買換資産の取得価額×80%)－譲渡資産の取得費・譲渡費用の額

× $\frac{\text{譲渡収入金額－買換資産の取得価額} \times 80\%}{\text{譲渡収入金額}}$

(2) 譲渡収入金額より買換資産の取得価額が高い場合

譲渡収入金額×20%－譲渡資産の取得費・譲渡費用の額×20%

設例：個人が今回10年以上所有している事業用資産（取得価額1000万円）を売却します。

売却価額は1億円で、譲渡費用が400万円かかります。

この売却代金を利用して新しく事業用資産をA：1億2千万円、B：8000万円で購入した場合には譲渡所得金額はどうなりますか。

A：1億円×20%－(1000万円+400万円)×20%＝**1720万円**

B：1億円－(8000万円×80%)－(1000万円+400万円)
× $\frac{1\text{億円}-8000\text{万円} \times 80\%}{1\text{億円}}$ ＝**3096万円**

あと2ヶ月しかありませんが、事業用の土地で売却する予定の土地があれば、早急に検討していただければと思います。

《年末調整のチェックポイント》

今年も年末調整の時期を迎えます。12月の実施を前に、本年の年末調整の注意点を確認して頂きたいと思います。

1. 今年の年末調整の注意点

—昨年との相違点—

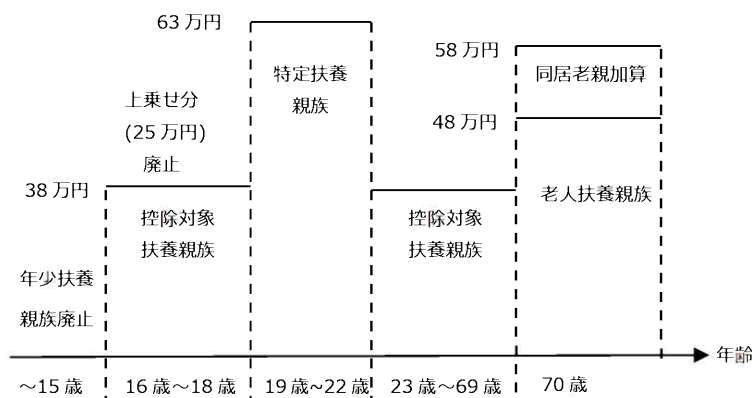
平成22年度の税制改正において年末調整に直接関係のある事項として、①扶養控除②配偶者控除及び③障害者控除の改正が行われ、本年分(平成23年分)の年末調整から適用されますので注意が必要です。

具体的には、次の通りです。

1. 扶養控除の見直し

- ①16歳未満の扶養親族（年少扶養親族）に対する扶養控除（38万円）廃止
 - ②16歳以上19歳未満の扶養親族に係る扶養控除上乗せ分（25万円）廃止
- これにより、同年齢に対する扶養控除は38万円

【年齢別控除額一覧表】



2. 同居特別障害者加算の改組

- ①従前、配偶者控除又は扶養控除に上乗せされていた同居特別障害者加算（35万円）について、これを障害者控除に上乗せされる措置へ改組→結果的な控除額は、従前と変わらない

上記の影響により、上記1. ①及び②に該当する扶養親族がいらっしゃる所得者は、その分、納付すべき税金が前年よりも多くなることとなります。ただし、実際には、平成23年1月分の給与から、給与に対して源泉徴収される所得税額はこの改正後によるものとされていることから、適正な給与計算が行われている限り、年末調整に対する影響は、さほど大きくはないと考えられます（②の対象者が多い場合を除く）。また、上記1. ②の改正に関連して、“特定扶養親族”と定義づけられる年齢が19歳以上23歳未満となりましたので、扶養控除額等の一覧表で控除額を確認する際に、従前と混同しないよう、注意が必要です（従前の特定扶養親族として定義づけられていた年齢は16歳以上23歳未満）。

なお、上記2. の同居特別障害者や障害者に関しては、上記1. ①の年少扶養親族にあっても適用されます。扶養控除から外れたとって、除外しないように、注意しましょう。具体的には、平成23年分の扶養控除等申告書に正しく記載がされているかどうか、が重要です。

2. 年末調整確認リスト

下記の確認リストを参考に書類の準備をお願い致します。

申告書等		証明書等（※は対象の方のみ）	
平成24年度扶養控除等申告書 (24年度分を記入)		生命保険料控除証明書	
		地震（損害）保険料控除証明書	
平成23年度扶養控除等申告書 (昨年記入分について、異動事項、 配偶者等の年所得見積額等について記入)		国民年金支払証明書・国民健康保険料納付資料	
		小規模企業共済掛金控除証明書	
		※前職分の源泉徴収票（中途入社の方のみ）	
配偶者特別控除・保険料控除申告書 (配偶者の年所得計算・保険料控除額を計算記入)		※住宅借入金等特別控除関係資料	
平成23年度源泉徴収簿 (随時ご記入ください)		☆平成23年度中に取得された方は確定申告になります。	
		①借入残高証明書（金融機関に手配願います）	
		②住宅借入金等特別控除申告書（税務署から送付）	

《経営セーフティ共済の改正》

10月1日より、「経営セーフティ共済」と呼ばれる中小企業倒産防止共済制度が一部改正され、毎月の掛金の上限が、8万円から20万円に変更となりました。

また、掛金の積立限度額が引き上げられ、320万円が800万円になりました。

経営セーフティ共済は、取引先事業者が倒産し、売掛金債権等が回収困難になった場合に、貸付けが受けられる共済制度です。

「もしも」のときの資金調達手段として当面の資金繰りをバックアップしてくれます。

(1) 貸付制度額

取引先の倒産時に必要な資金を迅速に借入れできます。

無担保、無保証人、借入最高額は、積立金額の10倍まで、貸付を受けられます。(最高8千万円)

(2) 返済

貸付額に応じて償還期間がかわりますが、5年～7年(据置期間6ヵ月を含みます)の範囲です。

(3) 毎月の掛金

掛金は5千円～20万円の範囲内(5千円単位)で自由に選べます。

(4) 掛金の税法上のメリット

掛金は税法上損金(法人)または必要経費(個人事業)に算入できます。

個人事業の場合、事業所得以外の収入(不動産所得等)は掛金の必要経費としての算入が認められません。

(5) 対象企業

加入できる方は、一定の条件に該当する中小企業者で、引き続き1年以上事業を行っている法人又は個人事業主です。

(6) 資金繰りのための貸付

契約者に、臨時に事業資金を必要とする事態が生じた場合は、共済掛金の貸付けを受ける事態が生じなくても解約手当金の範囲内で一時貸付金の貸付けを受け取ることができます。

(7) 解約と解約手当金

掛金を12ヵ月分以上納付した方には、解約手当金が支給されます。(掛金納付月数が12ヵ月未満の場合は、掛け捨てとなります)

解約手当金の額は、掛金の納付された月数に応じて、定められた解約率を掛金総額に乗じて得た額となります。

(8) 有効活用

以上の通り、掛金は全額損金となると共に、40ヵ月以上積立を行うことにより掛金総額(最高800万円)が解約等を行うことにより戻ってきます。

いざという時の備えとして社外にお金を留保しておき、将来の退職金の原資にすることができます。

また、生命保険と同様の節税も可能です。期末になって利益が出過ぎる場合には、「この掛金の前納は期間1年以内なら損金」となっており最高240万円損金に計上することができます。

連鎖倒産等の万一に備えるのがこの制度の目的ですが、ぜひ有効活用して頂ければと思います。

参考文献

マイコモン『仕事の七つ道具』 / 税務Q & A 10月号 / 速税10月号

あとがき

和田です。最近、朝晩がめっきり涼しくなり、ようやく秋の到来を感じることができるようになりました。僕は、秋と言えば断然、食欲の秋なのですが、ウエスト周りが気になる昨今、スポーツの秋にも精を出さなければと思いつつ、なかなか実行に移せていません・・・。そんな僕が最近気になる運動は、「ロングブレスダイエット」です。俳優の美木良介氏が腰痛改善のために始めた運動みたいですが、結果的に体重減にもつながったみたいです。アマゾンでの評価を覗いていると視聴者の方の感想で「痩せました。」の評価に加えて、「肩こりが治りました。」と書いてあったので、肩こりがひどい僕としては、願ったり叶ったりなダイエット法ではないかと思います。今度こそ、三日坊主で終わらないように頑張ろうと思います。

【発行】 株式会社オフィスミツヒロ／光廣税務会計事務所 代表取締役・税理士 光廣 昌史

あなたの経営羅針盤
Office Mitsuhiro

株式会社オフィスミツヒロ／光廣税務会計事務所

〒730-0801 広島市中区寺町5番20号

Tel 082-294-5000 & Fax 082-294-5007

URL <http://www.office-m.co.jp>

