

2014年3月 No.151号

Partnership

Ranzグループは不動産のトータルパートナーシップカンパニーを目指します

税務調査が入った! 楽待 不動産投資新聞 執筆者:必殺大家

突然ですが、先日税務調査が入りました。私は税に関しては税理士さんと顧問契約をしており、基本的には税理士さんにすべてお任せしています。私の個人的感覚では税金って、逃げ場がないように作られていると思うんですよだって、建国以来税金って存在するわけですし、京大・東大当たり前のメチャクチャ頭の良い連中が、税の抜け穴が無いように死ぬほど考え抜いたシステムでしょう?素人の私がいくら考えても、浅はかな知恵では勝ちようがありません。なので、全面降伏するしかないと思っています...そんな感じですので、脱税 節税もしていませんので、問題もなく終わるのかと思いきや...

国 税 : ○○物件の契約書を見せてください

大家 : ハイ、こちらが賃貸借契約書です。

国 税 : あ〜、この契約書を拝見すると、部屋の賃料○○円、駐車場の賃料○○円となっていますよね?

大家 : そうなりますね

国 税 : この駐車場について消費税は払っていますか?

税理士 : ...申告していませんね...

国 税 : それは困りますね! 家賃は消費税の対象外でも駐車場は消費税の対象です。

大家 : えっ! そうなんですか?? 何かで駐車場も消費税が掛からないと見たことがあるのですが...

国 税 : 例えば、賃貸借契約書に家賃に駐車場が含まれる契約なら、家賃として考えますので、消費税は掛からないんです。でも、大家さんの様に家賃の契約書と駐車場の契約書とが別になっている場合は、駐車場契約の部分に関しては消費税課税されます。

大家(心) : ガーーン... そうなんだ... 駐車場だけでも100台はある.....

大家 : しかし、普通(大阪で)は家賃と駐車場は別契約ですよ?

国 税 : そうですね、だからこうやって税務調査でご指導させていただいています。

税理士・大家 :

結局、駐車場の消費税は過少申告ということで、追納税させていただきました。と言う事は、賃貸借契約書の中に駐車場賃料を含む総額表示に切り替えれば良いんだ! と思いましたが、現実的には保証人の書類も全て取り直す必要がありますし、保証会社の書類も書き直さないといけない.....それを1件1件契約者に事情を説明して納得していただき処理していく...気が遠くなります。でも、約100件の駐車場と考えると1件1万円として単純に100台分と考えると駐車場売り上げ月100万×5%の消費税=5万円...、1年で60万円!!

うー.....ん (ほぼ100%、物件に住んでいる方が借りています)

バカに出来ない金額です!!! 良い妙案が無いか考え中です.....

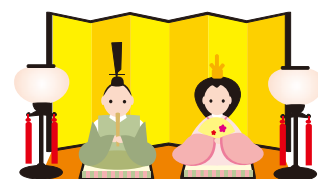
2014年2月10日 掲載

今月のTopics

- ◆ 税務調査が入った!
- ◆ 相続税を減らす生前の不動産対策【贈与編】
- ◆ キャッシュフローアップを目指した自販機設置の効果は?



miniTech
west japan



相続税を減らす生前の不動産

■20年過ぎていけば無税で自宅を妻に渡せる

財産を所有するのは夫だけで、妻はいわゆる「専業主婦」の立場で家族を支えてきたご家庭は多いことでしょう。妻の貢献があればこそ、夫は仕事に専念でき、財産を形成できたのですから、相続においては配偶者の権利は保護されており、財産を半分得る権利があります。生前であれば、配偶者には贈与の特例があり、婚姻20年以上の妻に居住用の不動産または居住用不動産を取得するための金銭の贈与が行われた場合、2,000万円までは贈与税がかかりません。通常の基本控除額を組み合わせると、2,110万円までは贈与税がかからずに財産を受け取ることができるのです。相続開始前3年以内に贈与された財産は、みなし相続財産として相続税を課税されますが、この配偶者控除を受けた場合だとみなし相続財産とはならず、除外されます。贈与を受けた翌年、税務署に贈与の申告をする必要があり、登記費用や取得税がかかりますが、夫婦間の合意により手続きをするだけで、2,110万円の財産がすぐに、確実に、配偶者のものとなり、節税することができます。節税対策に時間がかげられない場合や、手間がかかるような対策はしたくない場合などであれば、登記手続きをするだけで形は変わらない贈与は、簡単にできる節税と言えます。贈与する土地と建物が2,110万円を超える場合は、持分を贈与することで相続税対策になる場合があります。たとえば5,000万円の自宅であれば5分の2を妻、5分の3を夫の持ち分として登記します。こうして贈与特例を利用して自宅を夫婦の共有名義にした場合、売却のときに共有したメリットが生まれます。マイホーム(居住用財産)を売ったときは、譲渡所得から最高3,000万円まで控除できる特例があります。これを、居住用財産を譲渡した場合の3,000万円の特別控除の



特例といいます。共有のマイホームを売った人の譲渡所得の計算は、共有者の所有権持分に応じて行います。共有者一人につき最高3,000万円ですので、夫婦合わせて6,000万円の特別控除ができるようになります。家屋は共有でなく、敷地だけを共有としている場合、原則として家屋の所有者以外の者はこの特例を受けることはできませんので、土地、家屋ともに贈与を受けておく必要があります。

産対策【贈与編】

ノムコム60 老後の暮らしとお金のコラム 執筆者: 曾我 恵子

■現金よりも不動産で贈与したほうがお得

現金の贈与は一般的に節税対策として多くの方が実行されていることでしょう。現金などの金融資産は額面どおりの時価で評価されます。100万円の現金は、100万円の価値だということです。しかし、不動産の場合は少し事情が違います。なぜなら不動産は時価よりも低い路線価や固定資産税評価で評価されますので、より多くの価値分を贈与できるということです。たとえば、都市部の場合、現在の地価は上昇しており、将来さらに跳ね上がることもあります。そうすると評価の低いときに贈与してもらうと有利です。賃貸物件なら、贈与後の家賃収入も受け取ることができ、節税効果と利用価値が得られます。そうすると、住宅資金の贈与よりも住宅をもらったほうが得だということです。相続税法上の建物の時価は固定資産税評価額、土地は路線価で決まるので、市場での時価が1億円の都心の土地と建物でも評価額は半分以下ということが普通にあります。そのため、住宅購入資金として現金を生前贈与してもらうより、親が住宅を購入し、それを贈与してもらったほうが節税になるのです。相続時精算課税制度では、相続財産として合算する贈与財産(相続時精算課税適用財産)の価額は、贈与時の価額で計算されるため、相続時に実際にその財産の価額が上がっていれば結果的に節税となります。贈与財産が「贈与時の価額」と「相続時の価額」が一緒であるならば、相続税の節税にはなりません。しかし、贈与財産の「贈与時の価額」と「相続時の価額」が一緒である場合でも、収益物件を贈与するならば、所得税、相続税の節税となります。たとえば、親が賃貸アパートを所有している場合、家賃収入のうち必要経費や所得税などを差し引いた残りの現金は、毎年、貯まって相続財産となり課税されます。ところが、賃貸アパートを子供に贈与すれば、その後の家賃収入は子供のものとなり、相続財産の増加を防ぐこととなります。また、子どもは相続税納税資金として蓄えることができます。また、所得税についても、親だけの賃貸事業にするよりも、子どもも家賃収入を受け取ることによって親の家賃収入が減り、所得税の税率が下がります。

2014年2月20日 掲載

投資適正心理テスト。あなたは投資に向いているか？

自分は投資に向いているのだろうか？向いているとすればどのような投資に向いているのだろうか？やはり人それぞれ向き不向きはあると思いますので結構気になる所ですよ

早速ですが心理テストです

あなたはどちらを選びますか？

- ① A 必ず80万円もらえる
B 100万円もらえるが15%の確率で1円ももらえない
- ② A かならず80万円払う
B 100万円払うが15%の確率で全く払わなくて良い

詳しくは編集後記にて！



First Line

キャッシュフローアップを目指した自販機設置の効果は？

日楽待不動産投資新聞 執筆者：城南4区大家チドリン

キャッシュフローアップを目指すため、目黒区アパートの空き地部分に、自動販売機の設置をしたいと不動産会社に相談しました。そして、不動産会社の段取りにより、数日後、自販機設置業者の営業マンと打ち合わせをしました。

・飲料メーカー（A社、B社、C社）は、どこがよいですか？

A社：人気度は上位のメーカー。

しかし、一定以上の売上がないと強制撤去やペナルティがある厳しい。

B社：人気度は中位のメーカー。

しかし、他の場所で利用されていた中古自販機を設置する。

C社：人気度は低位のメーカー。

しかし、新型自販機を設置してくれ、かつ売上が少なくてもペナルティなし。

⇒ アパート周辺は人通りが少ないので、売上は期待できません。

そこで、C社を選択しました。



・販売機の大きさ（大型、普通、スリムなど）は、どれがよいですか？

⇒ 目黒区アパートは、空地部分が広いので、大型にしてもらいました。

・設置場所（アパート入り口、通路側、駐車場側など）は、どこにしますか？

⇒ 通行人からも目立つよう駐車場側に設置することにしました。

・販売価格（定価、安売り）は、どうしますか？

⇒ 少し安く、350ml缶は110円、500mlPETは140円にしました。

ちなみに、自販機の電気代について質問すると、営業マン曰く、最新の超省エネタイプのヒートポンプ式を設置すれば、省エネでない旧型より、ざっくり半額くらいになるだろうとのことでした。

■気になる自販機の売上状況

後日、自販機設置の契約を締結し、その2週間後に新型の節電タイプ（ヒートポンプ式）自販機が設置されました。

そして、気になる売れ行き状況ですが・・・一般的に、冬場は自販機の売上は落ちると言われていますが、現在、平均で100本程度が売れています。売上金額の全てが利益となれば嬉しいのですが、実際は、販売手数料1本あたり約30円が利益になるので、月額利益は3,000円になります。ここから、電気代を差し引きますが、電気代が何と同額の3,000円程度なので差引合計はプラマイゼロとなり、期待していたキャッシュフローアップとはなりません。儲けだけを考えれば、自販機を維持する意味がありませんが、月に100本のニーズがあるということは、入居者に喜ばれていると理解して、しばらく継続しようと思います。

2014年2月25日掲載

編集後記



3Pの質問ですが、一般的に正解は ①がB ②がA

理由は期待値を考えると Aの場合は80万円 Bの場合は100×0.85で85万円のため質問1では、Aを選ぶ人が圧倒的に多いようです。Aを選ぶ人は「儲けそこないを避けたい。」利益が小さくても利益確定しようという心理が働いているようです。質問2では、Bを選ぶ人が圧倒的に多いようです。質問1の時とは逆なんですね！確実な80万円という損失はナシにして、不確実なほうを選んでいるということは「とにかく目の前にある損失を避けたい」という心理が働いているようです。こういった心理はキャピタルゲインを狙うような株やFXのデイトレードで顕著に優位差が出ると思いますが不動産投資では基本的に長期間保有して家賃収入を得るインカムゲインを目的として行う場合がほとんどです。客付けの工夫を行うなど事業的な側面が大きいのでこのような心理が収益に影響を及ぼす例は少ないと思います。なのでこの心理テストで不正解を選んでしまった方は株やFXよりも不動産投資のほうが向いているのかもしれないね

発行所 パートナースhip編集局 TEL 075-253-1332 / FAX 075-253-1282

ディーアイ 