

事務所通信

澤口会計事務所

4月号

2019年 3月31日

武蔵野市境2-13-4 コスモス2F

TEL 0422-90-7774 FAX 0422-77-9600

E-mail sawaguchi-kaikei@jcom.zaq.ne.jp

税理士 澤口 豊

<確定申告～完了御礼～>

1月中頃、今年の確定申告受託件数をカウントしたところ明らかに増加していることが判明。これは大変と気合を入れ2月に相当件数をこなして多少余裕のある状態にしたものの、その後追加依頼やら何やらと3月前半に危険信号が点灯しピンチに。休日出勤をして何とかこなし最終日に自分の確定申告書を提出してギリギリセーフでした。

大変ではありましたが他業種の過酷な労働状況をテレビで目にする弱音は吐けません。重責を担う勤務医の労働環境の厳しさから比べれば随分楽といえます。とはいえ当方それ程能力が高いわけではなく忙しすぎるとミスの原因につながります。うまく調整しながら適正な申告ができるよう努めてまいりたいと思います。

何はともあれ多くの申告依頼をいただいたことに感謝です。

<社会保険料率が変わります>

「協会けんぽ」の保険料率に変更されます。保険料率は以下の通りです。

健康保険	9.90%(東京都の場合)	変更なし			
介護保険	1.57%(全国共通)	→	1.73%	0.16%	引き上げ
合計	11.47%(東京都の場合)	→	11.63%	0.16%	引き上げ

介護保険は40歳から64歳までの方が対象です。

健康保険は74歳までが対象、75歳からは後期高齢者医療保険に移行します。

3月分(4月納付分)から変更です。

社会保険加入の事業者の方は徴収額が変わりますのでお忘れのないようにお願いします。

<不動産の売買契約後に相続が発生した場合～相続税の財産評価、譲渡所得申告で要注意～>

不動産の売買契約後に相続が発生した場合、相続税の財産評価はどうか。この場合には残代金を売買代金債権として財産に計上し通常の不動産評価はしません。例えば1億円で売買契約を締結して手付金1,000万円を受け取った後、最終代金決済前に相続が発生した場合、残代金の9,000万円を相続財産として計上します(手付金は現預金として計上されます)。不動産評価であれば土地

は路線価、建物は固定資産評価額で評価するため一般的には取引金額よりも相続税評価の方が低くなります。また土地評価の場合は小規模宅地の特例の適用があり、自宅であれば2割評価(330㎡まで)、貸家であれば5割評価(自宅適用余剰部分200㎡まで)になり評価額は更に下がります。急死の場合は仕方ありませんが死期が迫ってからの譲渡契約は回避した方が有利と考えられます。

所得税の確定申告(譲渡所得)も必要ですが被相続人、相続人のいずれで申告するかは選択可能です。契約日を基準とするのであれば被相続人の準確定申告、引渡日を基準とするのであれば相続人の確定申告となります。被相続人の準確定申告にすれば相続日にもよりますが住民税、社会保険料の課税を回避できます。また発生した所得税については相続税の債務にも計上でき相続税の節税効果も期待できます。

上記は売主の取り扱いであり買主の場合は原則、手付金相当額が相続財産となりますが、特例として不動産を取得しているものとして評価することも認められています。上記例において不動産の相続税評価額が8,000万円であれば不動産として8,000万円で評価し、残代金9,000万円を未払金債務として計上します。また要件を満たせば小規模宅地の特例が受けられ節税効果は更に高くなります。ただし被相続人の意思によらない場合は無効となります。過去の事例において相続人のみの意思により被相続人名義で購入された不動産について不動産評価が否認されたケースがあります。

<非居住者が国内不動産を売却した場合～納税管理人を選任します～>

今回の確定申告において非居住者の不動産譲渡案件が3件ありました。非居住者の確定申告をすることは殆どなく(過去2回程程度)、今回は非居住者確定申告特需です(3件だけで大袈裟ですが)。

非居住者が確定申告をする場合は納税管理人を定める必要があります。納税管理人(国内居住者又は、国内法人に限る)は非居住者に代わり確定申告書の提出、納税手続、還付金の受領、税務署からの書類の受け取りを行います。納税管理人を定める場合は税務署に届出書を提出しなければなりません。

非居住者が国内の不動産を売却した場合、購入者は売買代金の10.21%を源泉徴収して国に納めなければなりません。売主には源泉徴収後の代金を支払うこととなります。なお売買代金が1億円以下で居住用として購入する場合は源泉徴収不要です。

非居住者でも居住用譲渡の特例要件(居住しなくなってから3年経過後の12月31日までに譲渡しているなど)を満たせば3,000万円特別控除などの特例適用を受けることができます。

今回依頼されたもの全て当方が納税管理人となりましたが、3件の内1件は納税額が1千万円を超えていました。当然のこと立替はできませんので事前に当方の通帳に納税額を振り込んでいただき一瞬でしたが小金持ち気分を味わえました。依頼者は当方と同年代、高齢者ではありませんでしたが当方口座に振り込む際、銀行員に詐欺ではないのか等相当聞かれたようで図らずもオレオレ詐欺の嫌疑をかけられてしまいました。特殊詐欺件数は増加しており銀行の対応次第で回避できることは想像に難くなく声かけはしつこい位が良いかもしれません。依頼者にATMに行ってもらってから電話で振込口座情報を伝えるようなことをしたのなら間違いなく振込手続は阻止されたことでしょう。無事

振込、納税ができて良かったです。

<4月の税務など>

・所得税の確定申告の振替納税日	振替日	4月22日(月)
・個人事業者の消費税等の振替納税日	振替日	4月24日(水)
・3月分源泉所得税、住民税の特別徴収税額の納付	納付期限	4月10日(水)
・2月決算法人の確定申告(法人税等、消費税等)	申告期限	5月 7日(火)
・8月決算法人の中間申告(法人税等、消費税等)	申告期限	5月 7日(火)
・消費税の年税額400万円超の5月、8月、11月 決算法人の中間申告	申告期限	5月 7日(火)
・固定資産税(都市計画税)の納付(第1期分)	4月中において市町村の条例で定める日	
・軽自動車税の納付	//	

<あとがき>

東京大学総合研究博物館に行ってみりました。先月のあとがきと同様、TBSラジオ「安住紳一郎の日曜天国」にゲスト出演していた遠藤秀紀氏の監修のもと開催されている「家畜」展を見に行くためです。動物解剖学の権威でありパンダの7本目の指の発見者でもあります。テレビにも度々出演していますが、その説明力は卓越しており見習いたいところです。

丸の内線の本郷三丁目駅から東大は目と鼻の先ですがグーグルマップが表示されず少々迷いながらも何とか辿り着きました。赤門を入れて右側に博物館があるとHPでは紹介されていましたが、その手前にも小さい出入口があったのでそちらから入りました。一般的にはセキュリティの関係からか正門、裏門それぞれ守衛がいるという大学が多いかと思いますが、東大はあちこちに出入口があり出入り自由という感じです。

博物館に入り受付の女性からパンフレットをいただき鑑賞です。動植物、昆虫、鉱物、土器、埴輪、化石などのコレクションが展示されています。家畜展示コーナーは様々な家畜の頭蓋骨標本、大きい牛、馬、アルゼンチンから天皇陛下に送られたポニーの剥製などが展示されていました。ニワトリの剥製は数が多く圧巻です。

研究調査をしている職員の姿も垣間見えます。遠藤秀紀氏も展示解説などの準備のためか忙しく展示コーナーを動き回っており、その姿は印象に残りました。広くはありませんが見ごたえあり、無料なのでお得です。「家畜」展は6/30まで開催です。

折角なので校内散策をしました。三四郎池を1周しましたが急階段の上り下りがあり少々きついです。もとは加賀藩の大名庭園であったとのこと。整備をすれば素晴らしい回遊式庭園になりそうです。高校生や観光客、近隣の住民と思われる人たちも多く訪れていました。時間があれば学食も寄ってみましたが確定申告時期にたまった作業の一掃作戦展開中、早々に事務所に戻りました。



博物館



奥のはインド象



各国代表のニワトリたち



研究者が化石らしきものをチェック中



安田講堂



赤門前に東大一直線(!?)高校生集結中