



## 中村会計だより...1.0月号.....

『意外と知らない資産と税金』  知ってなっ得!?

不動産と税金は関わりが深く、取得した時、保有している時、譲渡した時とそれぞれ多くの種類の税金がかかってきます。それぞれの税金についての概要は下記のとおりになります。今後の不動産購入などの際に参考にしてみてください。なお、税率等につきましては、平成22年9月30日現在の法令に基づいて記載しています。

**(1) 不動産を取得した時****① 不動産取得税**

不動産の所有権を取得した者に対して、その不動産の所在する都道府県が課税する税金です。相続や法人の合併・分割等により取得した場合には課税されません。税額は「**固定資産税評価額 × 4% (一定の住宅等は3%)**」で計算されます。また、住宅用の土地を取得した場合は税額が減額されます。

**② 登録免許税**

不動産の登記等を受ける者に対して、登記申請時に国が課税する税金です。例えば所有権保存登記時の税額は「**固定資産税評価額 × 0.4%**」また、売買による所有権移転登記時は「**× 2%**」相続による所有権移転登記時は「**× 0.4%**」となっています。住宅用家屋等については軽減税率があります。

**③ 印紙税**

不動産の購入時に売買契約書が作成されますが、この契約書に対して国が課税する税金です。通常、印紙を貼り、消印をして納付します。貼付しなかったり、消印をしなかった場合は3倍相当額の過怠税が徴収されます。印紙税を貼付してなかったり、消印してなかった場合でも契約書が無効となることはありません。

税額は契約書に記載された金額により「**200円～600,000円**」となります。

**④ 消費税および地方消費税**

建物の購入には消費税等がかかりますが、土地の購入にはかかりません。

**(2) 不動産を保有している時****① 固定資産税**

1月1日に固定資産を所有している者に対して、固定資産の所在地の市町村が課税する税金です。税額は「**固定資産税評価額 × 1.4% (標準税率)**」で計算されます。固定資産税評価額は3年に1度評価替えされます。また、住宅用土地や新築住宅については、税額が軽減されます。

**② 所得税・住民税(不動産所得)**

不動産の賃借による所得について課税される税金です。所得は「**総収入金額 - 必要経費**」で計算され、この所得をもとに所得税・住民税が計算されます。

その他にも**事業税、消費税および地方消費税、事業所税、都市計画税**がかかってくる場合があります。

**(3) 不動産を譲渡した時****所得税・住民税(譲渡所得)**

不動産の譲渡による所得について課税される税金です。所得は「**総収入金額 - (取得費 + 譲渡費用)**」で計算され、この所得をもとに所得税(長期15% 短期30%)・住民税(長期5% 短期9%)が計算されます。また住宅の譲渡などについては特例があります。

譲渡の際には**消費税および地方消費税**、契約書には**印紙税**がかかります。



※不明な点や気になる事等ありましたら中村会計事務所まで連絡してください。

# 『目指せ！資産活用！年収1000万！』

皆さんは土地を有効活用していますか！

中村会計事務所では、お客様の土地の有効活用についてもサポートしております。今回は、相続で引継いだ土地を賃貸アパートとして有効活用した事例をご紹介します。

- ・浜松市南区に土地約360㎡を相続
- ・アパート（4室・2LDK）を建設
- ・自己資金3,000千円と借入金40,000千円（30年返済）を資金に取得

## 収 支 計 画 表

（単位：千円）

	1年目	5年目	10年目	20年目	30年目	31年目
賃借収入	3,218	3,218	3,218	3,218	3,218	3,218
ローン返済	1,774	1,774	1,774	1,774	1,774	0
固定資産税	150	216	156	96	59	50
修繕費引当金	123	123	123	123	123	123
共 益 費	158	158	158	158	158	158
支出計	2,206	2,273	2,213	2,152	2,115	332
差引収支	1,011	945	1,005	1,065	1,102	2,885
収支累計	1,011	4,926	9,809	20,184	31,076	33,962

※差引収支に税金がかかるわけではありません。所得金額はこの収支計画表とは異なります。

興味のある方、不動産をお持ちだが活用出来てない方、お気軽に声をかけて下さい。  
土地に合わせたケース（店舗・賃貸等）で無料にて試算を行っています。



## 第 8 回 経 営 革 新 セ ミ ナ ー



日頃は、私ども中村会計事務所をご支援、ご愛顧賜りまして厚く御礼申し上げます。

今年で第8回を迎えることとなりました経営革新セミナーのご案内をいたします。

平成22年4月13日に開催した営業力強化セミナーにて講師としてお呼びしました中東先生を再度お迎えしまして「中小企業生き残りの鉄則」を演題にご講演していただきます。

景気後退局面の中、中小企業を取り巻く環境は依然厳しい状況が続いています。しかし、厳しい環境の中でも伸びる会社は数多くあります。そこには必ず、不易流行の経営の原理原則があります。

今回は大きく二つのテーマについてご講演いただきます。

### 『勝つために今取り組まねばならない事』

### 『伸びる会社の条件』

どうぞ、皆様、ご多用のこととは存じますが、ご出席賜りますよう職員一同心よりお待ち申し上げます。



日 時 : 平成22年12月16日(木)  
18:30 ~ 20:30  
会 場 : 浜松商工会議所 マイカホール  
定 員 : 150名  
参加費 : 1,000円  
演 題 : 「中小企業生き残りの鉄則」  
講 師 : 株式会社 タナベ経営  
取締役 ネットワーク本部 本部長  
中東 和男 氏