



平成24年度 税制改正大綱の概要

社会保障・税の一体改革および東日本大震災の復興増税と今まさに増税モード

昨年12月に決定された政府税制改正大綱では、個人に直接関係のありそうな改正は乏しく、一昨年浮上し、ねじれ国会と震災の影響で長らく棚上げとなっていた相続税の改正案も、予想を反して盛り込まれない結果となりました。

ホッとするのもつかの間、年末には社会保障と税の一体改革と称して、消費税と相続税の増税といった、ダブルパンチの応酬がやってこようとしています。さらには10%でも足りないとも言われている消費税。政府与党をも二分するこれらの案が法案成立・施行に至るのでしょうか？ 今後の動向を注視する必要があります。

また、それらに先立って東日本大震災からの復興・復興財源を確保する観点から、25年間にわたって所得税の年税額に一定率を上乗せする定率増税も実施されます。



資産税関連

平成24年度 税制改正大綱

主な改正案

所得税関連

住宅取得等資金の贈与を受けた年	省エネルギー性・耐震性を備えた住宅用家屋の非課税限度額	通常の住宅用家屋の場合の非課税限度額
平成24年	1,500万円	1,000万円
平成25年	1,200万円	700万円
平成26年	1,000万円	500万円

非課税枠1,500万円の場合では暦年課税の基礎控除110万円を合わせた1,610万円まで無税で贈与を受けられます。

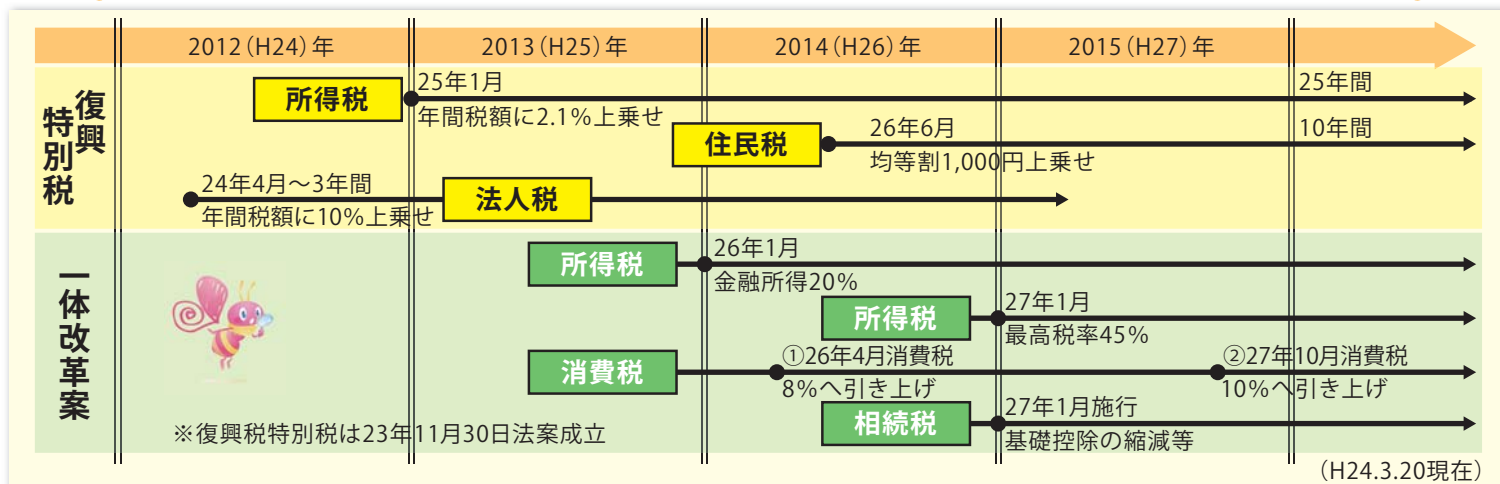
給与 所得控除の上限設定

1,500万円超の場合245万円まで

退職 所得の課税方法

役員等が5年以下の勤務で受け取った退職金は1/2課税の適用なし

復興特別税、社会保障・税の一体改革を含めた 税制改正(案)の主な今後の流れ



税制改正に対する所見

いよいよ消費税増税の議論が始まります。国内の消費低迷を招きかねない増税に、どう対処していけばよいでしょうか。また、賃貸物件を所有する方々の中には、大規模修繕を行うタイミングなど、増税の実施時期に対して神経質にならない方も少なくないと思います。

さらに、相続における争いごとが少なくない昨今、今回再浮上した相続税の増税案によって、遺産分割がより難しくなるだけでなく、増大する納税額を確保する困難さなど、組合員様を含む資産家を取り巻く税の環境は、ますます厳しいものになりそうです。

常に現状を的確に捉え、来るべき困難にも柔軟に対応できる備えを心がけることが重要です。

平成24年度の相続税の基礎控除額は…



9,000万円

妻と子3人の場合
5,000万円+
1,000万円×4(人)

相続税増税
(基礎控除の縮減)は今回の
大綱では見送られた…
(H24.3.20現在)

今回の記事提供 税理士法人スマッシュ経営

1978年創立 代表者 森 久士氏

J Aあいち経済連・株式会社J Aハートホームサポートの顧問税理士法人であり、西三河地区のJ Aにて開催している税務相談会や講演会においては、豊富な経験を活かし組合員様の相談をお受けいただいております。



ふるるちゃんの情勢報告

平成24年の太陽光発電の
売電価格と補助金はどうなるのかな？



太陽光発電

補助金・売電価格の推移

	2010年	2011年	2012年
国の補助金	1 kWあたり 70,000円	1 kWあたり 48,000円	1 kWあたり 未定
売電価格	48円/kWh	42円/kWh	6月まで 42円/kWh 7月以降 固定買取制度へ移行

売電価格

経済産業省は平成24年1月25日に、家庭の太陽光発電から余った電力を買い取る制度に基づく買い取り価格を発表しました。4～6月は前年度と同じ1kW/時あたり42円となりました。

なお、7月以降は、現行の「余剰電力買取制度」から「再生可能エネルギーの固定買取制度」に移行され、それにおいて買取価格が決定されます。

補助金

平成24年1～3月は第3次補正予算により、国からの補助金が前年同額の1kWあたり4.8万円となりました。

平成24年4月以降については、平成24年度本予算において決定されます。

ハートホームのリノベーション＝『ジェイ・リプラン』



賃貸住宅を取り巻く業界は、今や“リノベーション”という言葉が多用される情勢です。競合他社では物件を改修して新しくするのみのリフォームを指す事も多いため、差別化が必要となってきています。

そこで、住まい手目線によるプラン・工事から保証制度に至るまで、ハートホームオーナー様の事業再生を図るJAグループのリノベーション事業を、今後は『ジェイ・リプラン』と総称しブランド化を図っていきます。

ハートホームのPRで『ジェイ・クルール』『ジェイ・リプラン』をラジオで紹介！



ZIP-FM ミュージックナビゲーター
成田真美さん

春の入居チャンスフェア期間中に、ハートホーム認知度向上のため、ZIP-FMにてハートホーム提供のラジオ番組『リビング・レシピ』を放送しました(2/1～3/31の日曜9:00～9:30にオンエア)。ナビゲーターの成田さんに、名古屋市中川区の2物件をご見学頂き、その時の感想も交えながら、ラジオのリスナーに向けてハートホームをPRしていただきました。



物件ご見学の様子といただいた感想

ジェイ・クルール

『玄関から庭まで抜けられる通り土間は納戸としても使えるし、テーブルを置いて女子会のカフェテリアスペースにも使えて嬉しいですね』



『屋根裏を活かしたロフトは、2階ならではの魅力ですね』

『独立したダイニングの空間、家事ストレスを軽減する動線、収納の配置や量など、主婦の意見が活かされたアイデアが満載ですね』

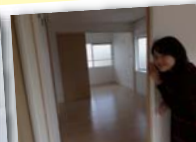
『オリジナルのカップボード付キッチンが贅沢な気分だし、調味料棚など細かな工夫もあって楽しく料理ができそう』



ジェイ・リプラン

『リビングに設けられた畳コーナーは仕事、家事、ごろ寝スペースなど、いろいろ使えそうですね』

『畳コーナーの段差は引き出し収納になっていて機能的だし、腰かけにもちょうど良い高さ。こういったところも考えられていますね』



『寝室と繋がる書斎スペースも隠れ家みたいだし、リビングの曲線デザインの壁も面白いですね』

『土間収納やウォークスルークローゼットなどスッキリ片付くたくさんの収納は、やっぱり魅力的ですね』



ふるるちゃんのワンポイント データBOX



ハートホーム空室率

ようやく入居が退去を上回ってきました。この調子で頑張りましょう！

	今年	昨年	この1年の平均	2年前の平均
	H24.3.1 (1ヶ月前との比較)	H23.3.1	H23.3.1～H24.2.29	H22.3.1～H23.2.28
名古屋市	9.8% (0.1%悪化)	7.2%	9.2%	7.7%
尾張	10.3% (0.4%改善)	9.9%	10.4%	9.6%
西三河	10.1% (変化なし)	10.3%	10.3%	10.2%
東三河	14.2% (0.3%改善)	12.0%	13.4%	11.8%
合計	10.7% (0.2%改善)	9.6%	10.5%	9.6%

(管理戸数 27,760戸) H24.3.1現在

お問い合わせフリーダイヤル 受付時間(月曜～金曜) 9:00～17:00

0120-363-370

ハートホーム通信バックナンバーはWEBでご覧いただけます



ハートホーム

検索

発行元

愛知県下JA・JAあいち 経済連

愛知県経済農業協同組合連合会 建設部 地域開発課
〒446-8506 安城市今本町東向山6番1(西三河センター内) TEL (0566) -96-0025

JAグループは住まい手目線で、組合員の賃貸住宅経営を支援いたします。

120325