研修会資料

三重県土地家屋調査士会

平成２５年度第１回定例研修会

『土地家屋調査士のための税金知識』

～平成 25 年度改正とその対策～

平成２５年９月１４日（土）午後１時３０分～４時４５分
三重県総合文化センター　生涯学習棟４階　大研修室

講師　税理士　滝澤多佳子

目　　次

Ⅰ．消費税率引上げと経過措置
　１．消費税率の引上げスケジュール
　２．気をつけたい経過措置

Ⅱ．マイホームと税
　１．マイホームの取得と税
　２．住宅ローン減税等
　３．住宅取得資金と税
　４．建物取得　持分の決め方
　５．マイホームの譲渡と税

Ⅲ．贈与税
　１．平成２５年度改正の概要
　２．暦年課税と相続時精算課税
　３．住宅取得資金贈与の非課税制度
　４．配偶者控除
　５．相続税対策としての贈与

Ⅳ．相続税
　１．平成２５年度改正の概要
　２．相続税の計算の具体例
　３．土地の評価　　・路線価方式・倍率方式
　４．分筆により評価が下がる事例
　５．代償分割と課税
　６．遺産分割のやり直しと課税

Ⅴ．その他
　１．固定資産の交換特例
　２．共有物分割と税
　３．財産分与と税

Ⅰ．消費税率引上げと経過措置

１．消費税率の引上げスケジュール

	～平成 26 年 3 月 31 日まで(改正前)	平成 26 年 4 月 1 日～平成 27 年 9 月 30 日	平成 27 年 10 月 1 日～
消費税等の税率	５％	８％	１０％
（うち国税）	（４％）	(6.3%)	(7.8%)
（うち地方税）	（１％）	(1.7%)	(2.2%)

２．気をつけたい経過措置

①旅客運賃等、②電気料金等、③請負工事等、④資産の貸付け、⑤指定役務の提供
⑥予約販売にかかる書籍等、⑦特定新聞等、⑧通信販売、⑨有料老人ホーム

☆請負工事等に係る経過措置

平成 25 年 9 月 30 日までに工事等の請負契約を締結する場合は、経過措置の対象となり、**以後、いつ完成引渡しを行っても、原則５％の税率です。**

・経過措置

契約締結の時期	工事の請負等の税率
～平成 25 年 9 月 30 日までに契約締結	全て５％
平成 25 年 10 月 1 日～**平成 27 年 3 月 31 日までに契約締結**	平成 26 年 3 月 31 日までの引渡し　５％ 平成 26 年 4 月 1 日以後の引渡し　８％
平成 27 年 4 月 1 日以後に契約締結	平成 27 年 9 月 30 日までの引渡し　８％ 平成 27 年 10 月 1 日以後の引渡し　10%

・請負契約等の範囲

① 工事、製造の請負に係る契約
② 測量、地質調査、工事の施工に関する調査、企画、立案、監理、設計、映画の製作、ソフトウエアの開発、その他の請負に係る契約(委任その他の請負に類する契約を含む)
＊「その他の請負に関する契約」とは、例えば、修繕、運送、保険、印刷、広告、仲介、技術援助、情報の提供に係る契約等
「委任その他の請負に類する契約」とは、例えば、検査、検定等の事務処理の委託、市場調査その他の調査に係る契約等

・適用要件　①仕事の完成に長期間を要するものであること
②　その仕事の目的物の引き渡しが一括して行われるものであること
③　その仕事の内容につき相手方の注文が付されていること

Q長期間を要するとは→
仕事の性質上、その仕事が完成するまでに長期間要するのが通例であるもの、実際の仕事の完成までの期間の長短については問わない。

Q目的物の引き渡しを要しない契約の場合→
月ぎめ警備保障やメンテナンス契約は、目的物の引渡しが一括して行われないので非該当

Q出来高払いの場合→
部分完成の都度支払われる特約や慣習がある場合など、一定の要件に該当する場合、部分的引き渡しがあったとしても目的物の引き渡しが一括して行われることの要件を満たす。

Q相手方の注文が付されているとは→
仕様、企画等について相手方の指示が付されている等、注文の規模の程度、対価の額の多寡は問わない。例　名入アルバム、名入りタオル、名入り引き出物、マンションの内装等

Q青田売りマンション→
注文を付すことができる建物であるが、購入者が「標準仕様」を希望した場合は、該当
全く注文を付すことができない建物は経過措置適用できない。
Q経過措置適用工事に係る請負契約の変更→
指定日(平成 25 年 10 月 1 日)以後に対価の額が変更された場合、その増額部分については経過措置は適用不可。当初契約に定められていなかった追加工事は、追加工事ごとに判断。
・経過措置の適用を受けているものであることの通知が必要

Ⅱ．マイホームと税

１．マイホームの取得と税

①印紙税　「平成 25 年度版　暮らしの税情報」（以下テキストという）P26 参照
建築請負契約書・不動産売買契約書　軽減税率 H26,3,31 までと H26,4,1 以後
売上代金等の受取書　H26,4,1 以後　5 万円未満非課税(従来 3 万円未満)
記載金額　消費税の表示方法(消費税額等が区分記載されていれば記載金額に含めない)

②登録免許税
課税標準（不動産の価額（固定資産税評価額)、債権金額等)×税率＝登録免許税額
一定の住宅用家屋については軽減税率あり
売買 2%（土地は H25,4,1 から H27,3,31 まで 1.5%、個人の住宅用家屋軽減税率 0.3%）
所有権保存 0.4%（個人の住宅用家屋の軽減税率 H27,3,31 まで 0.15%）
抵当権等の設定 0.4%(住宅取得資金の貸付等に係る抵当権の設定 H27,3,31 まで 0.1%)
共有物の分割による移転登記 0.4%

☆住宅用家屋の軽減税率（床面積 50 ㎡以上、新築又は取得後 1 年以内の登記であること等一定要件あり）

項目	内容	税率	備考
住宅用家屋の所有権の保存	個人が、平成 27 年 3 月 31 日までの間に住宅用家屋を新築又は建築後使用されたことのない住宅用家屋の取得をし、自己の居住の用に供した場合の所有権保存登記	0.15%	登記申請に当たって、その市町村等の証明書添付必要
住宅用家屋の所有権移転登記	個人が、平成 27 年 3 月 31 日までの間に住宅用家屋の取得（売買及び競売に限る）をし、自己の居住の用に供した場合の移転登記	0.3%	同上
特定認定長期優良住宅の所有権の保存登記等	個人が、平成 26 年 3 月 31 日までの間に特定認定長期優良住宅で住宅用家屋に該当するものを新築又は建築後使用されたことのない特定認定長期優良住宅で住宅用家屋に該当するものの取得をし、自己の居住の用に供した場合の保存または移転登記 （一戸建ての特定認定長期優良住宅の移転等は 0.2%）	0.1%	同上
認定低炭素住宅の所有権の保存登記等	個人が、平成 26 年 3 月 31 日までの間に低炭素建築物で住宅用家屋に該当するものを新築又は建築後使用されたことのない低炭素建築物で住宅用家屋に該当するものの取得をし、当該個人の居住の用に供した場合の保存又は移転登記	0.1%	同上
住宅取得資金の貸付等に係る抵当権の設定登記	個人が、平成 27 年 3 月 31 日までの間に住宅用家屋の新築（増築を含む）又は住宅用家屋の取得をし、自己の居住の用に供した場合においてこれらの住宅用家屋の新築若しくは取得をするための資金の貸付等に係る抵当権の設定登記	0.1%	同上

③不動産取得税

不動産（土地・家屋）を取得（売買、贈与、交換など）した場合に課税

登記の有無や有償、無償を問わない。相続の場合は非課税。

増築・改築→価値増加分に課税　移築→価値増加分に課税　移設→原則課税なし

不動産の価格（固定資産税評価額＊）×税率＝不動産取得税額

＊宅地及び宅地並み評価土地：平成 12 年 1 月 1 日～平成 27 年 3 月 31 日までの取得は、１／２に軽減

税率

不動産を取得した日	土地	家屋	
		住宅	住宅以外
平成 15 年 4 月 1 日から平成 18 年 3 月 31 日まで	３％	３％	3%
平成１８年 4 月 1 日から平成 20 年 3 月 31 日まで			3.5%
平成 20 年 4 月 1 日から平成 27 年 3 月 31 日まで			4%

☆住宅・住宅用地の軽減特例　取得日から 60 日以内に申告必要

（１）一定の住宅を取得した場合

課税標準から 1,200 万円を控除（認定長期優良住宅は、平成 21 年 6 月 1 日から平成 26 年 3 月 31 日までの取得に限り 1,300 万円）

適用要件

・新築住宅（新築未使用住宅（建売住宅等）を含む）

床面積 50 ㎡以上 240 ㎡以下　戸建以外の貸家住宅は 40 ㎡以上 240 ㎡以下

・中古住宅　自己の居住用に限る　床面積 50 ㎡以上 240 ㎡以下

次のイ～ハのいずれかに該当

イ　木造・軽量鉄骨　築 20 年以内　それ以外　築 25 年以内

ロ　昭和 57 年 1 月 1 日以降新築

ハ　耐震基準適合証明等のあるもの

（２）一定の住宅用の土地を取得した場合

税額から次のいずれか高い方を控除

・45,000 円

・土地の 1 ㎡あたり価格（宅地 1/2 適用後）×住宅の床面積の 2 倍（最高 200 ㎡）×3%

適用要件

新築住宅用土地取得の場合

土地取得日から 3 年以内に特例適用住宅新築（自己居住用以外でも OK）

土地取得日前 1 年以内に特例適用住宅新築（自己居住用以外でも OK）

新築未使用特例適用住宅と土地を新築から 1 年以内に取得（自己居住用以外）

土地取得日から 1 年以内に自己居住用の新築未使用特例適用住宅を取得

土地取得日前 1 年以内に自己居住用の新築築未使用特例適用住宅を取得

既存住宅用土地の取得の場合

土地取得日から 1 年以内に自己居住用の特例適用既存住宅を取得、

土地取得日前 1 年以内に自己の居住用の特例適用既存住宅を取得

④固定資産税・都市計画税

・土地（住宅用地）　に対する特例措置

区分		固定資産税の課税標準額	都市計画税の課税標準額
小規模住宅用地	200 ㎡以下	価格の１/6	価格の１/3
一般住宅用地	200 ㎡超の部分	価格の１/3	価格の２/3

・家屋（新築住宅等）に対する減額措置（固定資産税）

	減額要件	減税額	減額期間
新築住宅･新築認定長期優良住宅	居住部分が１/2 以上の住宅で居住部分の床面積が 50 ㎡(一戸建以外の貸家住宅は 40 ㎡）以上 280 ㎡以下	居住部分１戸当たり１２０㎡までの固定資産税を１/2 に減額	認定長期優良住宅 ･3 階建て以上の中高層耐火住宅等は新築後 7 年間 ・一般の住宅（上記以外）は新築後 5 年間
			認定長期優良住宅以外 ･3 階建以上の中高層耐火住宅等は新築後 5 年間 ・一般の住宅（上記以外）は新築 3 年間

その他　耐震改修、省エネ改修、バリアフリー改修等の場合一定の減額あり

税率は通常　固定資産税　1.4%　都市計画税 0.3%

２．住宅ローン減税等

平成 25 年度の税制改正で、住宅関係の減税措置拡充

（住宅ローンのある場合）テキスト P23～

①住宅借入金等特別控除

（イ）一般の住宅の場合

居住年	借入限度額	控除率	控除期間	最大控除限度額
平成 26 年 1 月～平成 26 年 3 月	2,000 万円	1%	10 年間	200 万円
平成 26 年 4 月～平成 29 年 12 月	4,000 万円	1%	10 年間	400 万円

（ロ）認定住宅（認定長期優良住宅、認定低炭素住宅）の場合

居住年	借入限度額	控除率	控除期間	最大控除限度額
平成 26 年 1 月～平成 26 年 3 月	3,000 万円	1%	10 年間	300 万円
平成 26 年 4 月～平成 29 年 12 月	5,000 万円	1%	10 年間	500 万円

②特定増改築等に係る住宅借入金等特別控除

居住年	特定増改築等限度額 その他の借入限度額	控除率	控除期間	各年の控除限度額	最大控除限度額
平成 26 年 1 月～平成 26 年 3 月	200 万円	2%	5 年間	4 万円	60 万円
	800 万円	1%	5 年間	8 万円	
平成 26 年 4 月～平成 29 年 12 月	250 万円	2%	5 年間	5 万円	62.5 万円
	750 万円	1%	5 年間	7.5 万円	

③地方税（個人住民税）

所得税額から住宅借入金等特別控除額が引ききれない場合、その残額を下記の範囲内で個人住民税から控除

居住年	控除限度額
平成 26 年 1 月～3 月	所得税の課税総所得金額等×5%（最高 9.75 万円）
平成 26 年 4 月～平成 29 年 12 月	所得税の課税総所得金額等×7%（最高 13.65 万円）

（住宅ローンのない場合）テキスト P27～

①　認定長期優良住宅新築等特別税額控除

居住年	対象住宅	控除対象限度額	控除率	控除限度額
平成 26 年 1 月～3 月	認定長期優良住宅	500 万円	10%	50 万円
平成 26 年 4 月～平成 29 年 12 月	認定長期優良住宅 認定低炭素住宅	650 万円	10%	65 万円

② 住宅特定改修特別税額控除等（中古住宅リフォーム税制）

・省エネ改修工事　＊（　　）内の金額は、省エネ工事と合わせて太陽光発電装置を設置する場合の金額

居住年	工事限度額＊	控除率	控除限度額
平成 26 年 1 月～平成 26 年 3 月	200（300）万円	10%	20（30）万円
平成 26 年 4 月～平成 29 年 12 月	250（350）万円	10%	25（35）万円

・バリアフリー改修工事　　*消費税 5%適用分は 150 万円

居住年	工事限度額	控除率	控除限度額
平成 26 年 1 月～平成 26 年 3 月	200 万円	10%	20 万円
平成 26 年 4 月～平成 29 年 12 月(計算方法改正)	200 万円*	10%	20 万円

・耐震改修工事

居住年	工事限度額	控除率	控除限度額
平成 26 年 1 月～平成 26 年 3 月	200 万円	10%	20 万円
平成 26 年 4 月～平成 29 年 12 月	250 万円	10%	25 万円

◎消費税等 5%適用物件は、住宅減税拡充の適用なし！

消費税率 5%で取得等した物件については、3 月以前の控除額適用。住宅の購入に際して、消費税率引き上げ前を選択した方が有利か、住宅減税の高い方を選択した方が有利かの選択は、住宅ローン減税を 10 年間最大限に使えるかどうか、年収が低く所得税が少ない場合など控除限度いっぱい適用できるのかどうか、ローンの年末残高が控除限度額に達しているかなど個別に判断必要。

３．住宅取得資金と税

- 住宅取得資金贈与
- 親からの借入
- 共有登記

４．建物取得　持分の決め方

①共有とする場合の持分

・連帯債務者として融資を受けている場合の各所有者の負担分は？

連帯債務：各債権者に対する関係では、各債務者がそれぞれその債務の全額について返済する義務を負う。債務者相互間では、それぞれ一定の割合で義務を負担し合えばよい。負担部分は特約で定める。特約がない場合は、原則、受けた利益による。借入金が連帯債務であれば、その債務によって受けた利益の割合（共有持分割合）が相当。

②建物増築の場合

☆既存建物の所有者以外の者が増築資金を負担した場合の税務上の取扱い

・原則：増築による価値増加部分は既存家屋所有者への贈与

・増築前の家屋の名義全部を変更する方法

父所有家屋を子に全部贈与→その後、子の資金で増築

子に贈与税　　増築資金については課税問題は生じない

・共有名義とする場合

増築前の建物の価額 300 万円　増築費用 1200 万円の場合

父の持分　300 万円／（300 万円＋1200 万円）＝１／５

子の持分　1200 万円／（300 万円＋1200 万円）＝４／５

対象	父から子への利益の移転額	子から父への利益の移転額
金額	300 万円×４／５＝240 万円	Ｉ200 万円×１／５＝240 万円

贈与税の課税はない。

父は持分移転後の残存持分について支出すべき増築資金の負担を対価として長男に対して既存家屋の共有持分の移転を行ったと考えられる→父に譲渡所得課税。居住用財産課税特例（特別控除、軽減税率、買換特例）は適用できない。

５．マイホームの譲渡と税

①譲渡所得税　テキスト P29

長期　一般長期（譲渡年の 1 月 1 日現在で所有期間 5 年超）　所得税 15%　住民税 5%

優良住宅地等のための課税の特例（譲渡年の 1 月 1 日現在で所有期間 5 年超）

譲渡所得 2,000 万円以下　所得税 10%　住民税 4%

2,000 万円超　　所得税 15%　住民税 5%

短期　一般短期（譲渡年の 1 月 1 日現在で所有期間 5 年以下）所得税 30%　住民税 9%

国等への譲渡　軽減特例　所得税 15%　住民税 5%

・「取得の日」「譲渡の日」　他から取得した場合

原則：引渡し日、選択：農地以外は譲渡契約効力発生日、農地は譲渡契約締結日

ただし引渡し日は原則として譲渡代金決済終了日より後にはならない。契約時に建物未完成の場合は建物完成日、契約時にその譲渡者がまだ取得していないものはその譲渡者が取得した日

相続・遺贈（限定承認以外）、贈与（負担付き贈与除く）の場合は、旧所有者の取得日及び取得費を引き継ぐ

②住宅の譲渡には特例がある

（1）居住用財産を譲渡した場合の 3,000 万円特別控除　テキスト P30

主な留意点

・原則、現に居住している家屋の譲渡に適用　土地は現に居住している家屋とともに譲渡した場合にのみ適用

・居住しなくなった日以後 3 年を経過する日の属する年の 12 月 31 日までに譲渡する

・住宅取壊し土地のみの譲渡→（災害以外）譲渡契約が家屋取り壊しから 1 年以内締結されたもので、その家屋を居住の用に供しなくなった日から 3 年後の 12 月 31 日までに敷地を譲渡すること、かつ取壊し後譲渡契約日まで貸付その他の業務の用に供していないこと

・居住用部分のみ適用

・家屋と土地所有者が異なる場合→家屋とともに土地譲渡、家屋所有者と土地所有者が同一生計親族かつ同居の場合のみ土地家屋共で合計 3000 万円まで特別控除適用

・配偶者、直系血族、同一生計親族、その家屋を渡した人とその家屋に同居する親族、一定の同族会社など特殊関係者への譲渡でないこと

・前年，前々年にこの特例や居住用買換え等の特例の適用を受けていないこと

・収用交換等の 5000 万円特別控除、居住用買換特例等の特例の適用を受けないこと他

（２）軽減税率　（譲渡年の１月１日現在で所有期間 10 年超の場合）

譲渡所得 6,000 万円以下　所得税 10%　住民税 4%

6,000 万円超　　所得税 15%　住民税 5%

（3,000 万円特別控除適用後の所得に適用）

（３）買換特例　（平成 25 年 12 月 31 日までの譲渡　譲渡価額 1.5 億円以下、譲渡年の１月１日現在で 10 年超所有、10 年以上居住）　特別控除又は軽減税率と選択適用

（４）譲渡損の取扱い　住宅の譲渡損失は、給与所得等他の所得と損益通算可能な場合あり

Ⅲ．贈与税

1. 平成２５年度改正の概要

①　税率構造の見直し

（１）20 歳以上の者が直系尊属から贈与を受けた財産に係る贈与税の税率構造

	現行		改正後（H27.1.1 以後の贈与）	
税率	200 万円以下の金額	10%	200 万円以下の金額	10%
	300 万円以下の金額	15%	400 万円以下の金額	15%
	400 万円以下の金額	20%	600 万円以下の金額	20%
	600 万円以下の金額	30%	1,000 万円以下の金額	30%
	1,000 万円以下の金額	40%	1,500 万円以下の金額	40%
	1,000 万円超の金額	50%	3,000 万円以下の金額	45%
			4,500 万円以下の金額	50%
			4,500 円万超の金額	55%

（２）　上記（１）以外の贈与財産に係る贈与税の税率構造

	現行		改正後（H27.1.1 以後の贈与）	
税率	200 万円以下の金額	10%	200 万円以下の金額	10%
	300 万円以下の金額	15%	300 万円以下の金額	15%
	400 万円以下の金額	20%	400 万円以下の金額	20%
	600 万円以下の金額	30%	600 万円以下の金額	30%
	1,000 万円以下の金額	40%	1,000 万円以下の金額	40%
	1,000 万円超の金額	50%	1,500 万円以下の金額	45%
			3,000 万円以下の金額	50%
			3,000 万円超の金額	55%

（３）贈与税の速算表

基礎控除後の課税価格	現行	改正後	
		一般	20 歳以上の者への直系尊属からの贈与
200 万円以下	10%	10%	10%
200 万円超　300 万円以下	15%-10 万円	15%-10 万円	15%-10 万円
300 万円超　400 万円以下	20%-25 万円	20%-25 万円	
400 万円超　600 万円以下	30%-65 万円	30%-65 万円	20%-30 万円
600 万円超　1,000 万円以下	40%-125 万円	40%-125 万円	30%-90 万円
1,000 万円超　1,500 万円以下	50%-225 万円	45%-175 万円	40%-190 万円
1,500 万円超　3,000 万円以下		50%-250 万円	45%-265 万円
3,000 円超　4,500 万円以下		55%-400 万円	50%-415 万円
4,500 円超			55%-640 万円

（４）暦年贈与の贈与税の改正前後の違い

贈与財産の価額（基礎控除前）	現行	改正後	
		一般	20 歳以上の者への直系尊属からの贈与
200 万円	9 万円	9 万円	9 万円
400 万円	33.5 万円	33.5 万円	33.5 万円
500 万円	53 万円	53 万円	48.5 万円（－4.5 万円）
1,000 万円	231 万円	231 万円	177 万円（－54 万円）
2,000 万円	720 万円	695 万円（－25 万円）	585.5 万円（－134.5 万円）
3,000 万円	1,220 万円	1,195 万円（－25 万円）	1,035.5 万円（－184.5 万円）
5,000 万円	2,220 万円	2,289.5 万円（＋69.5 万円）	2,049.5 万円（－170.5 万円）

計算例　父から子へ 500 万円金銭贈与した場合（暦年課税　贈与税の速算表適用）
改正前　（500 万円－110 万円）×20%-25 万円＝530,000 円
改正後　（500 万円－110 万円）×15%-10 万円＝485,000 円　差額 45,000 円

参考：同年中に直系尊属からの贈与により取得した財産（特例贈与財産）と直系尊属以外の者からの贈与により取得した財産(一般贈与財産)がある場合の贈与税の計算　イとロの合計額
イ　Ａ×特例税率×特例贈与財産の価額／合計贈与価額
ロ　Ａ×一般税率×一般贈与財産の価額／合計贈与価額
（注）１．Ａは、贈与税の基礎控除及び贈与税の配偶者控除後の課税価格をいう。
２．合計贈与価額とは、贈与税の課税価格の計算の基礎に算入されるのに限り、贈与税の配偶者控除後のものとする。
３．ロの一般贈与財産の価額は、贈与税の配偶者控除後のものとする。

②相続時精算課税制度の適用要件見直し（平成 27 年 1 月 1 日以後の贈与から）
・受贈者の範囲に 20 歳以上である孫（現行推定相続人のみ）を加える
・贈与者の年齢要件を 60 歳以上（現行 65 歳以上）に引き下げる。

③教育資金の一括贈与の非課税制度の創設　　テキスト P32
平成 25 年 4 月 1 日から平成 27 年 12 月 31 日までの間に 30 歳未満の受贈者の教育資金とす

るため、その直系尊属が金銭等を拠出し、信託銀行等の金融機関に信託等した場合には、受贈者1人に1,500万円まで（学校等以外の教育資金500万円までを含む）は非課税

④その他、事業承継税制（非上場株等の贈与税・相続税の納税猶予）の要件緩和等（H27,1,1～）

２．暦年課税と相続時精算課税

①暦年課税制度　　テキストP31

②相続時精算課税制度　テキストP32　　＊推定相続人、贈与者の年齢は贈与の年の1月1日現在

	暦年課税制度	相続時精算課税制度
税額	（金額―110万円）×累進税率	（金額―2,500万円）×20%
申告・納付	年度別	年度別申告　相続時精算
贈与者・受贈者	不問	65歳以上の親から20歳以上の子(推定相続人) （H27,1,1～　60歳以上の親から20歳以上の子・孫） 住宅取得資金贈与で相続時精算課税制度の適用を選択した場合は、親の年齢制限なし
選択	不要	必要(贈与者毎、受贈者毎に選択 一度選択すれば、相続時まで継続適用
受贈金額の持ち戻し	相続開始前3年内贈与のみ加算	相続時に過去の贈与額をすべて加算
節税	○	―

３．住宅取得資金贈与の非課税制度　テキストP32　別紙資料

直系尊属（親、祖父母など）から20歳以上の直系卑属（子、孫等）への住宅取得資金の贈与　受贈者は、合計所得金額2,000万円以下であること　その他一定の要件あり

受贈者ごとの非課税限度額

贈与年 / 住宅の種類	平成24年	平成25年	平成26年
省エネ住宅等	1,500万円	1,200万円	1,000万円
上記以外の住宅	1,000万円	700万円	500万円

贈与税の基礎控除、相続時精算課税制度と併用可

４．配偶者控除　テキストP8、P31

婚姻期間20年以上の夫婦間での居住用不動産等の贈与

2,000万円（＋110万円）まで贈与税非課税

５．相続税対策としての贈与

暦年贈与の活用　　連年贈与

不動産の贈与と現金贈与

特例活用　配偶者への居住用不動産の贈与　教育資金贈与　住宅取得資金贈与

相続時精算課税制度の適用は慎重に

Ⅳ．相続税

１．平成２５年度改正の概要

①基礎控除の見直し

	現行	改正後（H27.1.1 以後の相続・遺贈）
定額控除	5,000 万円	3,000 万円
法定相続人比例控除	1,000 万円×法定相続人の数	600 万円×法定相続人の数

②税率構造の見直し

（１）税率構造

	現行		改正後（H27.1.1 以後の相続・遺贈）	
税率	1,000 万円以下の金額	10%	1,000 万円以下の金額	10%
	3,000 万円以下の金額	15%	3,000 万円以下の金額	15%
	5,000 万円以下の金額	20%	5,000 万円以下の金額	20%
	1 億円以下の金額	30%	1 億円以下の金額	30%
	3 億円以下の金額	40%	2 億円以下の金額	40%
	3 億円超の金額	50%	3 億円以下の金額	45%
			6 億以下の金額	50%
			6 億円超の金額	55%

（２）相続税の速算表

基礎控除後の課税価格	現行	改正後
1,000 万円以下	10%	10%
1,000 万円超　3,000 万円以下	15%-50 万円	15%-50 万円
3,000 万円超　5,000 万円以下	20%-200 万円	20%-200 万円
5,000 万円超　1 億円以下	30%-700 万円	30%-700 万円
1 億円超　2 億円以下	40%－1,700 万円	40%-1,700 万円
2 億円超　3 億円以下		45%-2,700 万円
3 億円超　6 億円以下	50%-4,700 万円	50%-4,200 万円
6 億円超		55%－7200 万円

（３）相続税の基礎控除・税率構造改正前後の相続税の試算

イ　一次相続（相続人は配偶者と子 2 人であり、法定相続分により相続したとして相続税額を試算）

相続税の課税価格	現行	改正後	増加額
1 億円	100 万円	315 万円	＋215 万円
3 億円	2,300 万円	2,860 万円	＋560 万円
5 億円	5,850 万円	6,550 万円	＋705 万円
10 億円	1 億 6,650 万円	1 億 7,810 万円	＋1,160 万円
20 億円	4 億 950 万円	4 億 3,440 万円	＋2,490 万円

ロ　二次相続（子２人・配偶者が相続した一次相続分がそのまま二次相続されると仮定）

相続税の課税価格	現行	改正後	増加額
5,000 万円	0	80 万円	＋80 万円
1 億 5,000 万円	1,200 万円	1,840 万円	＋640 万円
2 億 5,000 万円	4,000 万円	4,920 万円	＋920 万円
5 億円	1 億 3,800 万円	1 億 5,210 万円	＋1,410 万円
10 億円	3 億 7,100 万円	3 億 9,500 万円	＋2,400 万円

ハ　一次相続・二次相続合計

相続税の課税価格	現行	改正後	増加額
1 億円	100 万円	395 万円	＋295 万円
３億円	3,500 万円	4,700 万円	＋1,200 万円
5 億円	9,850 万円	1 億 1,475 万円	＋1,625 万円
10 億円	3 億 450 万円	3 億 3,020 万円	＋2,570 万円
20 億円	7 億 8,050 万円	8 億 2,940 万円	＋4,890 万円

③小規模宅地等についての相続税の課税価格の計算の特例の見直し（改正 H27,1,1 以後）

・特定居住用宅地等に係る特例の適用対象面積 330 ㎡(現行 240 ㎡)までの部分に拡大

・居住用、事業用宅地を併用する場合の限度面積拡大、対象として選択する宅地等のすべてが特定事業用及び特定居住用宅地等である場合には完全併用可（最大 400 ㎡→最大 730 ㎡）

・有料老人ホーム入居、二世帯住宅等の適用要件緩和（H26.1.1 以後）

④未成年者控除・障害者控除の引き上げ（改正 H27,1,1 以後）

未成年者控除		障害者控除	
現行	改正後	現行	改正後
20 歳までの 1 年につき 6 万円	20 歳までの 1 年につき 10 万円	85 歳までの 1 年につき 6 万円（特別障害者は 12 万円）	85 歳までの 1 年につき 10 万円（特別障害者は 20 万円）

２．相続税の計算の具体例　テキスト P33

基礎控除　5,000 万円＋1,000 万円×法定相続人数

配偶者の税額軽減（法定相続分か正味遺産額 1 億 6000 万円までは相続税がかからない）

☆被相続人の住宅敷地や事業用宅地に係る小規模宅地特例

宅地等		取得者	条件	上限面積	減額割合
事　業　用		親族	事業継続・保有継続	400 ㎡	▲80%
	貸付用	親族	事業継続・保有継続	200 ㎡	▲50%
居住用		同居又は生計一親族	居住継続・保有継続	240 ㎡（H27,1,1 以後 330 ㎡）	▲80%
		配偶者	条件なし		
		家なし親族	保有継続		

３．土地の評価　　・路線価方式・倍率方式

相続税、贈与税の計算をする場合の土地等の評価方法（財産評価基本通達）

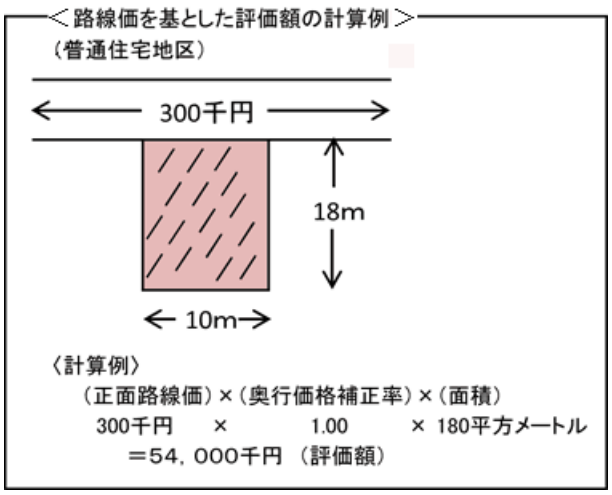
(1) 土地

土地は、原則として宅地、田、畑、山林などの地目ごとに評価。 路線価方式と倍率方式

・路線価方式

路線価方式は、路線価が定められている地域の評価方法。路線価とは、路線(道路)に面する標準的な宅地の１平方メートル当たりの価額のことで、千円単位で表示。

路線価方式における土地の価額は、路線価をその土地の形状等に応じた奥行価格補正率などの各種補正率で補正した後に、その土地の面積を乗じて計算する。



・ 倍率方式

倍率方式は、路線価が定められていない地域の評価方法。倍率方式における土地の価額は、その土地の固定資産税評価額に一定の倍率を乗じて計算。

路線価図及び評価倍率表並びにそれぞれの見方は、国税庁ホームページで閲覧できる。

(2)　その他

イ　賃貸されている土地や家屋については、権利関係に応じて評価額が調整される。

例　普通借地権の評価額＝自用地価額×借地権割合

貸宅地(普通借地権の底地)の評価額＝自用地価額×（1－借地権割合）

貸家の評価額＝固定資産税評価額×１×（１－借家権割合×賃貸割合）

貸家建付地の評価額＝自用地価額×（１－借地権割合×借家権割合×賃貸割合）

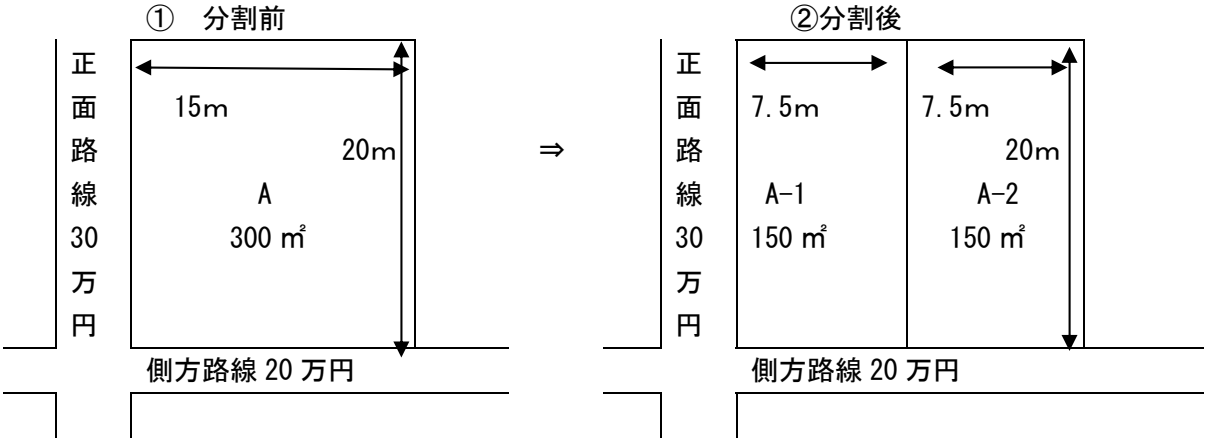
ロ　相続した宅地等が事業の用や居住の用として使われている場合には、限度面積までの部分についてその評価額の一定割合を減額する相続税の特例がある（小規模宅地特例）。

ハ　負担付贈与あるいは個人の間の対価を伴う取引により取得した土地や家屋等について贈与税を計算するときは、通常の取引価額によって評価する。

４．分筆により評価が下がる事例

側方路線影響加算率や二方路線影響加算率の影響を最小限に
間口狭小補正率や奥行長大補正率の適用等
不合理分割に注意（無道路地などに分割）
広大地（最大評価減 65%）の適用の有無に注意

分割の事例Ａ　　（地区区分：普通商業・併用住宅地区）



①分割前

Ａの評価

（正面路線価）（奥行価格補正率 15m）（側方路線価）（奥行価格補正率 20m）（側方路線影響加算率）（1㎡当たりの価額）

300,000 円　×　1　＋　200,000　×　1　×　0.08　＝　316,000 円

（1㎡当たりの価額）　（地積）　（自用地の相続税評価額）

316,000 円　×　300㎡　＝　94,800,000 円

②分割後

Ａ－1 の評価

（正面路線価）（奥行価格補正率 7.5m）　（側方路線価）（奥行価格補正率 20m）（側方路線影響加算率）（1㎡当たりの価額）

300,000 円　×　0.95　＋　200,000　×　1　×　0.08　＝　301,000 円

（1㎡当たりの価額）　（地積）　（自用地の相続税評価額）

301,000 円　×　150㎡　＝　45,150,000 円

Ａ－2 の評価

（正面路線価）　（奥行価格補正率 20m）　（1㎡当たりの価額）

200,000 円　×　1　＝　200,000 円

（1㎡当たりの価額）　（地積）　（自用地の相続税評価額）

200,000 円　×　150㎡　＝　30,000,000 円

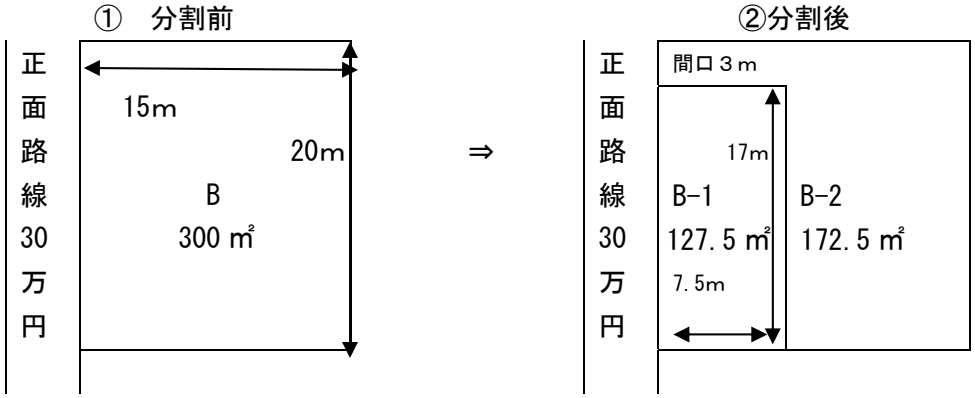
Ａ－1 と Ａ－2 の評価合計

45,150,000 円＋30,000,000 円＝75,150,000 円

③評価減少額

94,800,000 円－75,150,000 円＝19,650,000 円

分割の事例Ｂ　　（地区区分：普通商業・併用住宅地区）



①分割前

Ｂの評価

（正面路線価）　（奥行価格補正率 15m）

300,000 円　×　1　＝　300,000 円

（1 ㎡当たりの価額）　（地積）　（自用地の相続税評価額）

300,000 円　×　300 ㎡　＝　90,000,000 円

②分割後

Ｂ－1 の評価

（正面路線価）（奥行価格補正率 7.5m）　（1 ㎡当たりの価額）

300,000 円　×　0.95　＝　285,000 円

（1 ㎡当たりの価額）　（地積）　（自用地の相続税評価額）

285,000 円　×　127.5 ㎡　＝　36,337,500 円

Ｂ－2 の評価

（正面路線価）（奥行価格補正率 15m）

300,000 円　×　1　＝　300,000 円

不整形地として評価

（不整形地補正率）（1 ㎡当たりの価額）

300,000 円　×　0.81　＊　＝　243,000 円

＊　イ（不整形補地正率表の補正率）　（間口狭小補正率 3m）

0.9　×　0.9　＝0.81

ロ　（奥行長大補正率）　（間口狭小補正率 3m）

0.96　×　0.9　＝0.86

ハ　イ＜ロ　　ロの 0.81 を適用

（1 ㎡当たりの価額）　（地積）　（自用地の相続税評価額）

243,000 円　×　172.5 ㎡　＝　41,917,500 円

Ｂ－1 と Ｂ－2 の評価合計

36,337,500 円＋41,917,500 円＝78,255,000 円

③評価減少額

90,000,000 円－78,255,000 円＝11,745,000 円

５．代償分割と課税

６．遺産分割のやり直しと課税

・有効に成立した遺産分割協議のやり直し→再配分による取得は、遺産分割以外で取得したものとする（相続税基本通達 19 の 2－8）

無償取得→贈与税課税　有償取得→譲渡所得税課税

・当初の遺産分割協議が無効→贈与税等の課税はない。

税額の増える者は修正申告、税額が減少するものは、事由が生じた日の翌日から 2 か月以内に更正の請求

Ⅴ．その他

１．固定資産の交換特例

交換特例の適用要件

①交換譲渡資産と交換取得資産はいずれも固定資産であること

②同種の資産であること　土地は土地と　建物は建物と

③交換譲渡資産は１年以上所有

④交換取得資産は交換相手が 1 年以上所有かつ交換のために取得したものでないこと

⑤交換取得資産を譲渡する資産の交換直前の用途と同じ用途に供すること

交換譲渡資産の種類とその用途区分の表

交換譲渡資産の種類	区分
土地	宅地、田畑、鉱泉地、池沼、山林、牧場又は原野、その他
建物	居住用、店舗又は事務所、工場用、倉庫用、その他用

＊店舗・事務所と住宅の併用家屋は、居住専用、店舗専用、事務所専用と認めて差し支えない

⑥交換譲渡資産の時価と取得資産の時価との差額がいずれか高い方の価額の 20%以内

⑦確定申告をすること　　上記要件を満たしていても交換差金には課税

☆宅地と雑種地の交換　法的規制や周辺土地の状況等からいつでも宅地と同様の効能を持つことができる土地（雑種地）であればよいのではないか

２．共有物分割と税

土地の共有物分割、交換についての注意点

共有物分割のときに、持分割合に対して単純に面積割合を合わせればよいのか？

持分に応じた価額（時価）に対応した分割であること

不動産取得税→共有物分割は共有者相互間の持分の交換又は売買であるから取得にあたるが、特殊性を考慮し分割前の共有物に係る持分割合を超える部分の取得についてのみ課税

３．財産分与と税

個別質問

（共有持分）

Ｑ　１

　ＡとＡの妻Ｂは互いに費用負担して住宅を新築しました。建築費用は 3,000 万円かかりました。Ａ、Ｂはそれぞれ現金 500 万円を負担しました。残り 2,000 万円はＡ、Ｂの連帯債務により銀行から借り入れました。ＡＢ夫婦は共働きです。
建物の持分は各々２分の１で問題ないですか。

Ａ①弁済額が等分である場合

（例　各人の口座から弁済額自動引き落とし等）各２分の１とするのが相当

②弁済が夫婦の収入の合計額からなされている場合

夫婦の所得按分で負担されているものと課税上取り扱う（共かせぎ夫婦の間における住宅資金等の贈与の取扱いについ・昭和３４年６月１６日・直資５８）。

本件の場合、次の算式で計算した持ち分となる。

$$\text{各人の持ち分割合} = \frac{500\text{万円} + \{2,000\text{万円} \times (\text{Ｂ} \div \text{Ａ})\}}{3,000\text{万円}}$$

Ａ＝本件夫婦の所得金額の合計額

Ｂ＝本件の夫又は妻の所得金額

③夫婦の一方が弁済している場合

連帯債務者の内部関係は特約がない限り、等分に債務弁済することになる。一方のみが弁済している場合は、他方にその弁済した金額の 2 分の１を求償することになる。

求償が行われていないのであれば、他方にその債務引き受けにより経済的利益（共有持分 2 分の 1 の場合は、1,000 万円）が生じているため、他方に 1,000 万円相当の贈与があったとみなし贈与税が課税される。

Ｑ　２

　知人の夫婦からマイホームの建物表題登記を依頼されました。建築費用は 3,300 万円かかり、夫は自己資金 500 万円、借入金 1,500 万円の合計 2,000 万円、奥さんは自己資金 300 万円、親から贈与された現金 1,000 万円(*)の合計 1,300 万円を各々負担したということです。この場合、持分をややこしくしたくないので夫の持分３分の２、妻の持分３分の１の共有で登記するように依頼されていますが税金上、その持分で問題ないですか。

(*)平成 24 年　住宅取得等資金の贈与税の非課税枠 1,000 万円の適用を受けた。

Ａ　本件の場合、建築費用の負担割合は、夫 2,000 万円／3,300 万円＝20／33
妻 1,300 万円／3,300 万円＝13/33

登記持分　　夫　2/3　　3,300 万円×2／3＝　2,200 万円
妻　１/3　　3,300 万円×1／3＝1,100 万円

夫は妻から　2,200 万円－2,000 万円＝200 万円　の贈与を受けたことになる。

（父所有建物に子が増築する場合）

Ｑ　３

親（Ａ）が所有する建物に子（Ｂ）が増築をしました。ＡとＢは同居しています。既存部分の建物固定資産税評価額は 300 万円ですが、２０年前に建築費用として 2,000 万円かかりました。既存部分は２０年前に保存登記が済んでいます。今回、Ｂの負担で 700 万円かけて増築しました。

今回の登記申請は (1) 既存部分を贈与により持分１０分の７をＡからＢに移転登記した後、(2) 増築部分の引渡証明書をＡ持分１０分の３、Ｂ持分１０分の７で作成して、増築の登記を申請しました。その結果、互いに 210 万円の贈与を受けたということで贈与税の対象になりますか。

Ａ名義のまま増築の登記を完了して、持分１０分の７をＡからＢに移転登記した場合はどうなりますか。

Ａ　課税上、「価値按分による持分」であれば、Ａ及びＢそれぞれに贈与税の問題は生じない。

〇家屋の時価を固定資産税評価額相当額とする場合

・共有名義とする場合

増築前の建物の価額 300 万円　増築費用 700 万円の場合

父の持分　300 万円／（300 万円＋700 万円）＝3／10

子の持分　700 万円／（300 万円＋700 万円）＝７／10

対象	父から子への利益の移転額	子から父への利益の移転額
金額	300 万円×7／10＝210 万円	700 万円×3／10＝210 万円

贈与税の課税はない。

父は持分移転後の残存持分について支出すべき増築資金の負担を対価として長男に対して既存家屋の共有持分の移転を行ったと考えられる→父に譲渡所得課税。

収入金額 210 万円－建物の取得費(未償却残高＊) 776 万円＝△566 万円

所得税課税なし。

〇家屋の時価を家屋の未償却残高とする場合

（イ）本件増築前建物の現在価値(未償却残高＊)

2,000 万円－2,000 万円×0.9×0.034(耐用年数 30 年＊に応じた定額法による償却率)

×20 年(経過年数) ＝776 万円　　＊建物の耐用年数は非業務用につき 1.5 倍

（ロ）増築費用 700 万円

（ハ）増築後の建物の現在価値　776 万円＋700 万円＝1,476 万円

増築後におけるＡの増築前の家屋の価値＝776 万円／1,476 万円

増築後におけるＢの増築前の家屋の価値＝700 万円／1,476 万円

Ａが増築後の本件建物の持分　700／1,476 をＢに対して持分移転(譲渡)することにより、ＡがＢから受けた経済的利益の 700 万円相当を弁済することになるため贈与取引とは無関係。

ただし、本件事例において持分　７／10 の移転があったとすると、ＢはＡから著しく低い対価（持分 700／1476）で建物の現在価値 1,476 万円の持分７／10 の譲渡を受けたことになるので、Ｂはその持分と対価の差額に相当する金額（1,476 万円×（7／10－700／1476）＝3,332,000 円の贈与があったものとされる。

この場合　父の譲渡所得税については

収入金額 700 万円－家屋の取得費 776 万円＝△76 万円のため課税はない。

（配偶者への居住用不動産の贈与）

Ｑ　４

Ａは自己の住宅を 2,500 万円かけて新築し平成 24 年 6 月に完成しました。全部自己資金であったので、すぐに建物の登記をせずに平成 25 年 1 月に建物表題登記を妻Ｂ名義で申請しました。Ａから妻Ｂ（30 年前に婚姻）に建物を平成 25 年 1 月に贈与した書類を添付して登記申請しました。建物の固定資産税評価額はおよそ 1,300 万円になると市役所職員から聞いたので 2,000 万円の配偶者控除に収まるはずと思いました。しかし、このように贈与による所有権移転登記を経ずにいきなり妻名義で建物表題登記をすると、建築資金の 2,500 万円を贈与したことになるという話を知人から聞きました。実際のところ税務署はどう判断するのですか。

Ａ　本件建物の所有者　建築費用負担者Ａ

本建物の新築完成時から建物表題登記申請までに真の所有者がＡからＢに移動したと考えられる。移動原因は贈与であることが確認される。

表題登記をする前に贈与があった→所有権登記の無い状態→建物の経済的価値は、請負工事における目的物の引き渡し請求権と同額であると認定することが相当　→

2,500 万円の贈与があったものと考えられる。

（代償分割）

Ｑ　５

父親が死亡し遺産分割協議により、長男Ａは遺産全部（Ａが居住する土地、建物（相続税評価額 3,000 万円）と農地（相続税評価額 3,000 万円））を相続することになりました。Ａの弟Ｂ（二男）とＡの妹Ｃ（長女）には、代償分割としてＡの預金からそれぞれ 1,000 万円を渡すことになりました。ＢおよびＣには贈与税がかかりますか。相続人はＡ、Ｂ、Ｃの 3 名のみです。

現金ではなく、Ａが以前購入した宅地を分筆してＢおよびＣにそれぞれ 300 ㎡（相続税評価額 1,000 万円）を渡した場合はどうなりますか。

Ａ　遺産分割としての代償分割であれば、相続関係で整理されるので、贈与税の課税はない。

宅地で渡す場合は、ＡからＢ又はＣへの宅地の譲渡として、Ａに譲渡所得税の課税がある。（所得税基本通達 33－1 の 5）

また、通常の取引価額(時価）が、相続税評価額である 1000 万円を超えると、その超過額がＢ又はＣの贈与税の課税対象となる。

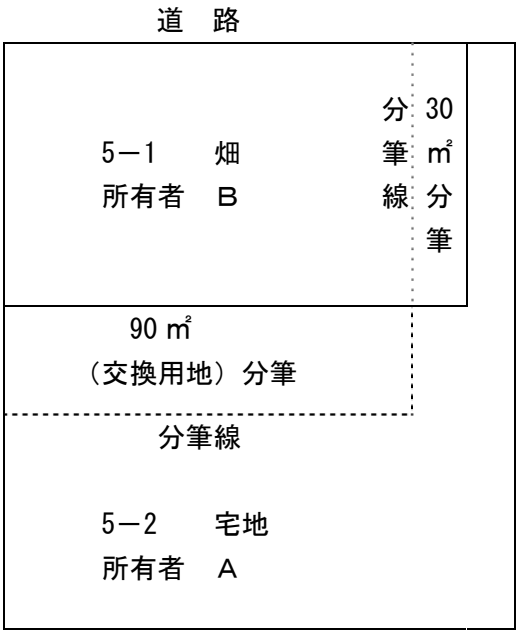
（固定資産の交換）

Ｑ　６

依頼人Ａは旗状の土地（5－2）に住んでいて、進入路が狭いので広くするため隣接地所有者Ｂの土地から分筆して、下図のように交換する話がまとまりました。

なお、5－1 の土地は地目が畑で、現況も畑です。Ｂの長女の夫が今年中に 5－1 と交換用地 90 ㎡の土地にまたがって住宅を建築する予定で、5－1 と 90 ㎡の土地を宅地として一体利用する予定です。

この事例のように面積比率が１対３であっても、交換の特例が適用されますか。



Ａ　利害の対立する当事者間での交換取引であれば、通常の取引価額(時価）が一致したという前提で合意がなされるものといえるため、地籍の比率が異なることのみで問題となることはない。

交換後、交換直前の用途と同一用途に供することが必要

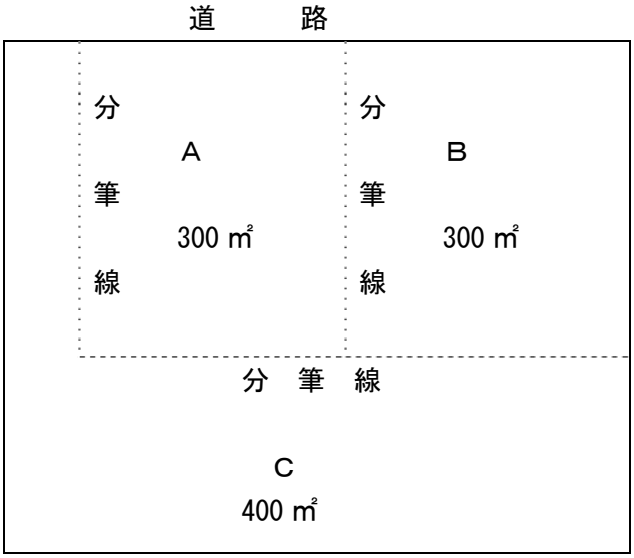
宅地⇔宅地　田畑⇔田畑

（共有物分割）

Ｑ　７

兄Ａ、弟Ｂ、妹Ｃ３人で共有する土地（各々持分３分の１）（1000 ㎡）を分筆して、Ａが 300 ㎡、Ｂが 300 ㎡、Ｃが 400 ㎡を共有物分割することになりました。

この場合の税金はどうなりますか。



Ａ　分筆後の各土地の通常の取引価額(時価額）が等しいと仮定すると、譲渡がなかったものと取り扱って差し支えないと考えられる（所得税基本通達 33－1 の 6(注）2）

（財産分与）

Ｑ　８

夫Ａと妻Ｂは離婚調停がまとまり、ＡはＢに現金 1,000 万円とＡが所有する貸駐車場を分筆して 500 ㎡（税務署評価額 2,000 万円）を財産分与することになりました。この場合の税金はどうなりますか。

Ａ　財産分与額が適正ということであれば、500 ㎡の土地の通常の取引価額(時価額）によりＡに譲渡所得課税