

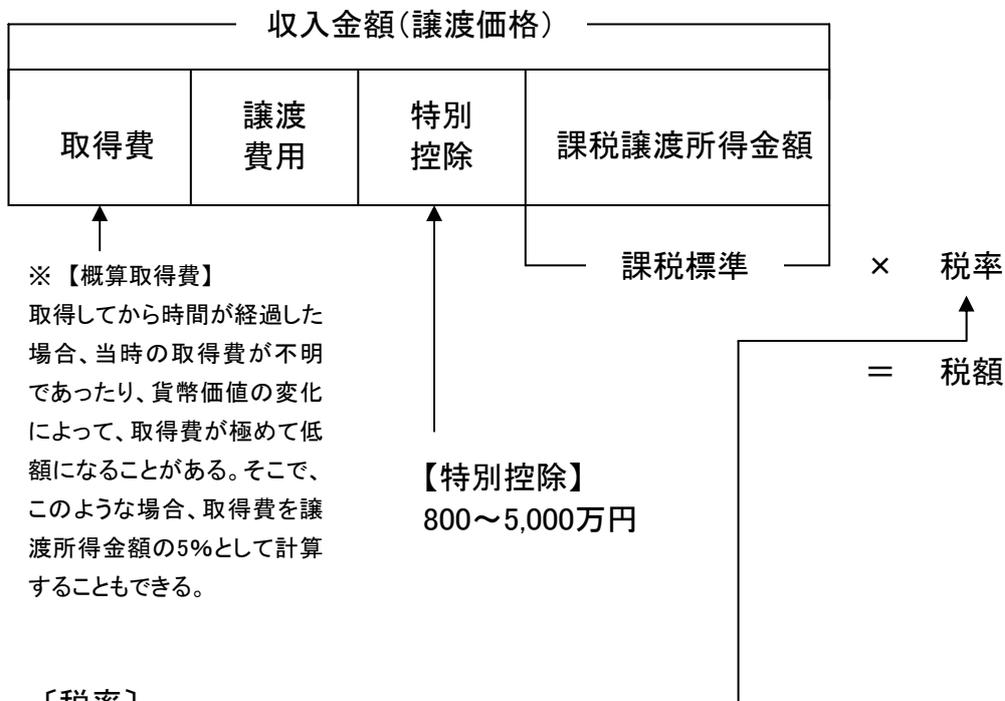
第29章 所得税(譲渡所得) 重要度 ★★★

29-1 所得税とは

所得税とは、「個人の所得」に対して課せられる税金をいう。なお、本試験での出題は、不動産を譲渡した場合に生じる**譲渡所得**が中心である。そこで、所得税については、譲渡所得を中心に、特例相互の適用関係、住宅借入金等を有する場合の所得税額の特別控除(住宅ローン控除)等を説明していく。

29-2 譲渡所得の計算

譲渡所得は、次の算式により計算する。



「譲渡」は売買が典型例であるが、その他にも離婚の際の財産分与も「譲渡」にあたる。なお、相続税の物納は、「譲渡」にはあたらない。

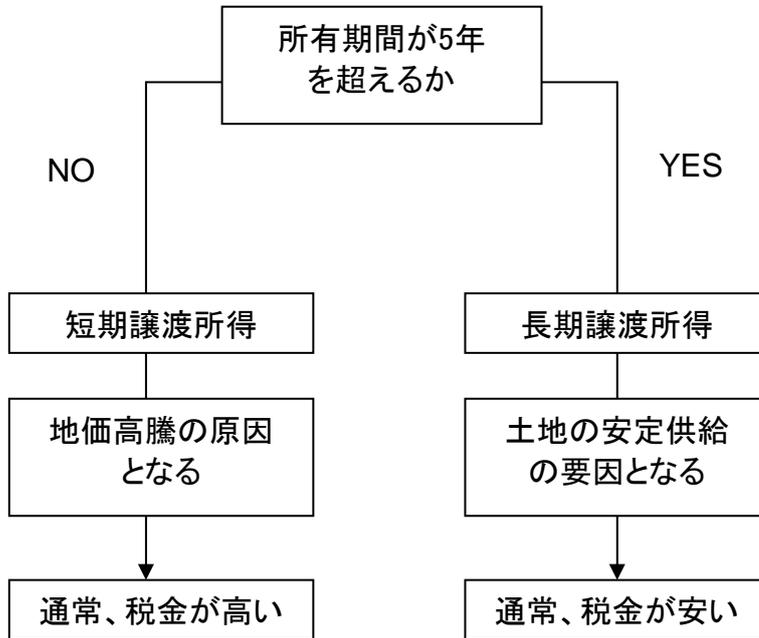
土地建物等の譲渡所得に対しては、所得税のほかに住民税も課される。

「取得費」とは土地建物の原価(元値)のことであり、購入代金・買主としての印紙税や登録免許税・仲介手数料等を合計したものである。

例えば、Aが土地をBに贈与し、その後Bがこの土地をCに売却した場合、贈与者Aの取得費を贈与を受けたBの取得費とみなす。

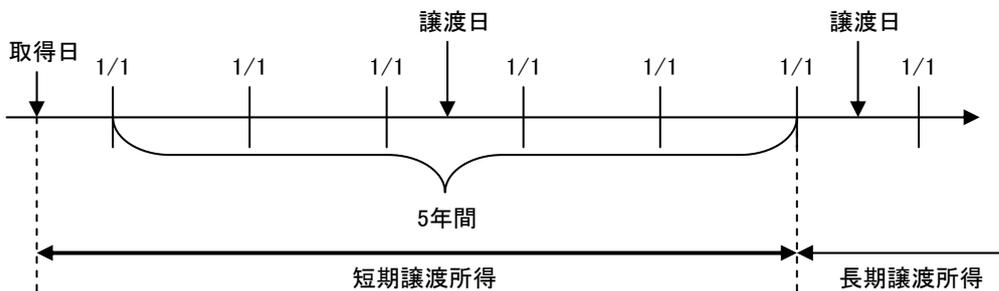
29-3 長期譲渡所得・短期譲渡所得

譲渡所得については、所有期間が**5年以内**か、または**5年超**かによって短期・長期に区分し、それぞれ計算するのが原則である。



譲渡資産	所有期間	長期・短期の別
土地等 ・ 建物等	譲渡した年の1月1日における所有期間が5年以内のもの	短期譲渡所得
	譲渡した年の1月1日における所有期間が5年を超えるもの	長期譲渡所得

建物については、「居住用」に限られるわけではない。



29-4 譲渡所得の特例措置一覧

譲渡所得に関する所得税の納付税額の求め方も、今までに学習してきたとおり、

$$\text{課税標準} \times \text{税率} = \text{税額}$$

の算式によって求められる。

また、固定資産税・不動産取得税のときと同様に、特例措置も講じられている。以下で、その特例について列記しておく。

	課税標準	税率	税額	
所有期間 不問	①3,000万円控除 ②5,000万円控除 ③課税の繰り延べ	—	—	住宅ローン 控除
所有期間 5年超	—	優良住宅地 の軽減税率	—	
所有期間 10年超	①相続等の買換え特例 ②特定の買換え特例	居住用財産 の軽減税率	—	

【注意事項】

- ① 「3,000万円控除」は、本試験において、「居住用財産を譲渡した場合の3,000万円控除」、「居住用財産の譲渡所得の特別控除」と出題される。
- ② 「5,000万円控除」は、本試験において、「収用交換等の場合の5,000万円特別控除」と出題される。
- ③ 「課税の繰り延べ」は本試験において、「収用等に伴い代替資産を取得した場合の課税の特例(課税の繰り延べ)」と出題される。
- ④ 「相続等の買換え特例」は、本試験において、「相続等により取得した居住用財産の買換えの場合の長期譲渡所得の課税の特例」と出題される。
- ⑤ 「特定の買換え特例」は、本試験において、「特定の居住用財産の買換えおよび交換の場合の長期譲渡所得の課税の特例」と出題される。
- ⑥ 「優良住宅地の軽減税率」は、本試験において、「優良住宅地の造成等のために土地等を譲渡した場合の軽減税率の特例」と出題される。
- ⑦ 「居住用財産の軽減税率」は、本試験において、「居住用財産を譲渡した場合の軽減税率の特例」と出題される。
- ⑧ 「住宅ローン控除」は、本試験において、「住宅借入金等を有する場合の所得税額の特別控除」と出題される。

29-5 特別控除の特例一覧

住宅取得の促進等、一定の政策目的を実現するために、**課税標準**から一定額を控除するのが、特別控除である。なお、前頁の表に記載されているとおり、特別控除は、**長期と短期どちらの譲渡所得にも適用される。**

特別控除の特例		
①	収用交換等の場合	5,000万円
②	居住用財産を譲渡した場合	3,000万円
③	特定土地区画整理事業のために土地等を譲渡した場合	2,000万円
④	特定住宅地造成事業等のために土地等を譲渡した場合	1,500万円
⑤	農地保有合理化のために土地等を譲渡した場合	800万円

ある年に複数の不動産を譲渡した場合に、2種類以上の特別控除の適用を受ける場合がある。しかし、そのような場合であっても、特別控除の合計額は、**年間**の譲渡所得の全体を通じて**5,000万円が限度**となる。

29-6 居住用財産の3,000万円特別控除

居住用財産の譲渡所得の特別控除(3,000万円特別控除)とは、個人が居住用財産を譲渡した場合、その居住用財産の譲渡益から3,000万円の特別控除額を控除することができるという特例である。

この3,000万円特別控除の適用を受けるためには、以下の条件を満たす必要がある。

3,000万円特別控除の適用要件	
①	一定の 居住用財産を譲渡した場合 であること。 ※1
②	配偶者など 身近な者への譲渡 ではないこと。 ※2
③	前年または前々年に、この3,000万円控除の適用を受けていないこと。 つまり本制度は3年に1回しか適用を受けられない。
④	本年、前年、前々年に居住用財産の買換えの特例の適用を受けていないこと。
⑤	その居住用財産を 譲渡した年分において、住宅ローン控除の適用を受けていないこと。

この3,000万円の特別控除は、短期譲渡にも長期譲渡にも適用されるが、複数の居住用財産を譲渡し、一方が短期譲渡で他方が長期譲渡の場合には、短期譲渡所得金額から先に3,000万円を控除する。

※1 居住用財産とは、①現に住んでいる居住用家屋または居住用家屋とその敷地、②以前住んでいた居住用家屋または居住用家屋とその敷地・災害により滅失した居住用家屋の敷地、のいずれかに該当する場合で、その居住の用に供されなくなった日から**3年を経過する日の属する年の12月31日までに譲渡したもの**を指す。

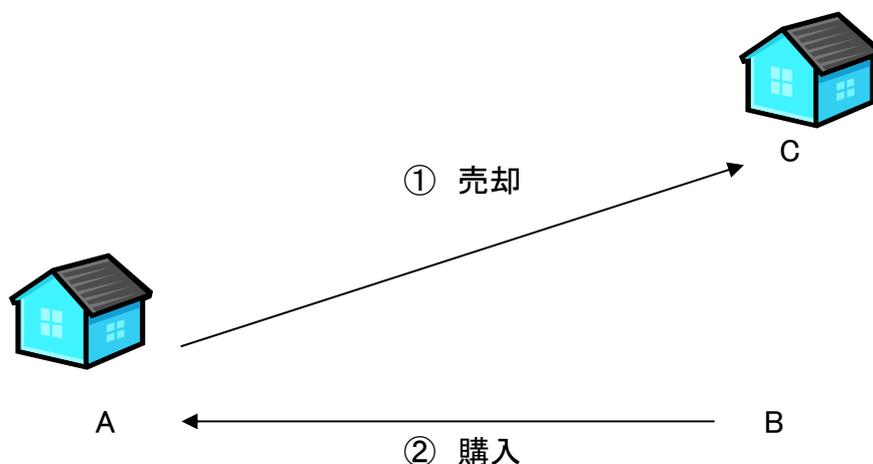
※2 3,000万円特別控除の特例は、①配偶者および直系血族(祖父、祖母、父、母、子、孫)、② ①以外の同一生計の親族、③譲渡後、その居住用家屋に同居する親族、④その他同属会社(株式の50%または出資金額の50%以上)に対して譲渡した場合には、適用されない。

直系血族に対立する語句として、兄弟姉妹、叔父叔母と甥姪のような関係である傍系血族がある。

29-7 買換え特例

(1) 買換え特例とは

買換え特例とは、**居住用財産を譲渡し、別の居住用財産に買い換える**場合においては、譲渡益がすぐに新しい居住用財産の購入費として消えてしまうことが多いため、これを考慮して、所定の要件を満たすことを条件に税負担を軽減する措置である。その考え方と要件については、次の図表を参考にしてもらいたい。



課税されない場合	課税される場合
譲渡資産の譲渡価格 \leq 買換資産の取得価格	譲渡資産の譲渡価格 $>$ 買換資産の取得価格
<div style="display: flex; align-items: center; justify-content: center;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-right: 10px;">譲渡資産</div> <div style="margin-right: 10px;">\leq</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-right: 10px;">買換資産</div> </div>	<div style="display: flex; align-items: center; justify-content: center;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-right: 10px;">譲渡資産</div> <div style="margin-right: 10px;">$>$</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-right: 10px;">買換資産</div> <div style="margin-left: 10px;"> <p>この差額部分に課税される</p> </div> </div>

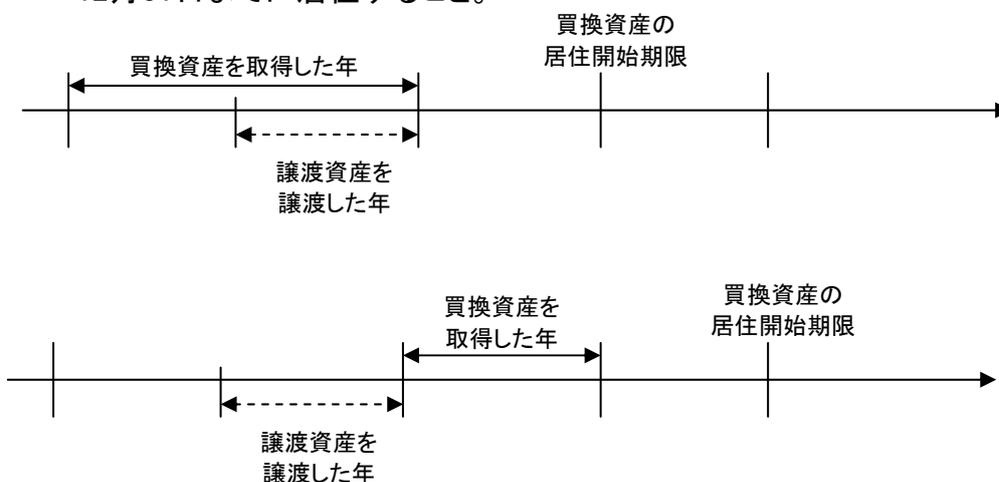
(2) 買換え特例の適用要件

	譲渡資産 ※1				買換資産 ※2、3		
	対象	所有期間	居住期間	価格要件	面積要件	建築後の経過年数	価額要件
相続等の買換え特例	父母または祖父母から 相続・遺贈 により取得した 居住用財産 であること	10年超	30年以上	なし	なし		
特定の買換え特例	居住用財産 であること(相続財産でなくてもよい)		10年以上	なし	家屋の居住用部分の床面積 50㎡以上 280㎡以下 かつ 土地の面積 500㎡以下	既存住宅である中高層 耐火建築物 の場合には取得の日以前25年以内に 建築された ものであること ※6	なし

※1 譲渡資産については、「配偶者、直系血族、生計を一にする親族、内縁の妻または夫等、特別な関係にある者への譲渡ではないこと」も要件となっている。

※2 買換資産について、譲渡日の属する年の前年1月1日から、譲渡した年の翌年の12月31日までに買換資産を取得すること。

※3 買換資産について、譲渡した前年から、譲渡した年の間に取得した買換資産であれば、譲渡した年の翌年の12月31日までに居住すること。また、譲渡した年の翌年の間に取得した買換資産であれば、取得した年の翌年の12月31日までに居住すること。



※4 「買換資産に関して、住宅ローン控除の適用を受けていないこと」も要件となっている。

【以下特定の買換え特例にのみ該当する要件】

※5 現に自己の居住の用に供する家屋、または家屋と敷地を譲渡すること。もつとも、自己の居住の用に供しなくなった家屋などでも、その日から3年を経過する日が属する年の12月31日までに譲渡すればよい。

※6 **新耐震基準に適合しているもの**については、この年数を超えてもよい。

29-8 課税の繰り延べ

「課税の繰り延べ」についても、買換え特例と同じ考え方なので、ここで簡単に確認しておくことにする。

課税の繰り延べとは、収用等により資産を譲渡して補償金等を取得し、その取得した補償金等の全部または一部で代替資産を取得した場合、補償金の額が、代替資産の取得価格以下であるときには資産の譲渡がなかったものとみなされ、他方、代替資産の取得価格を超えるときには、超える部分について課税を行う、というもののことである。

29-9 税率

前述のとおり、長期譲渡所得については税金を安く、短期譲渡所得については税金を高くしよう、という考え方が根底にあるため、次のような税率となっている。

区分	税率
長期譲渡所得	15%
短期譲渡所得	30%

長期譲渡所得の住民税の税率は5%である。

短期譲渡所得の住民税の税率は9%である。

29-10 軽減税率

長期譲渡所得は、税金を安くしようとする考え方が根底にあるため、税率が短期譲渡所得に比べて低くなっているということは、前述のとおりであるが、居住用財産を譲渡したり、優良住宅地の造成等のために土地を譲渡し、所定の要件をみたしたときには、さらに税率が低くなる。

譲渡資産	譲渡益	
	居住用財産 (所有期間10年超)	6,000万円以下の部分
10% (住民税4%)		15% (住民税5%)
優良住宅地 (所有期間5年超)	2,000万円以下の部分	2,000万円超の部分
	10% (住民税4%)	15% (住民税5%)

※ これらはすべて**長期譲渡所得の特例であり、短期譲渡所得の場合には適用されない。**

※ この軽減税率は、居住用財産を譲渡した場合に適用するので、3,000万円特別控除と併用できる(優良住宅地の譲渡はダメ)。

※ 居住用財産を譲渡した場合の軽減税率は、5,000万円特別控除と併用できるが、優良住宅地の譲渡について、土地等の譲渡が収用交換等によって行われた場合には、収用交換等の5,000万円特別控除と併用できない。

用語解説

優良住宅地の造成等のための譲渡とは、以下のものをいう。

- ① 国または地方公共団体に対するもの
- ② 収用等によるもの
- ③ その他

ただし、この軽減税率は、居住用財産の買換え特例との併用はできない。つまり、特定の居住用財産の買換えの特例、および相続等により取得した居住用財産の買換えの特例とは併用できない。

29-11 住宅ローン控除

(1) 住宅ローン控除とは

個人が住宅を新築したり、中古の家屋や敷地を取得したりするために、ローン(借入金)を組むことが多い。この借入金の一部を、所得税額から控除することにより、税額を少なくする制度が住宅ローン控除である。なお、住民税には、住宅ローン控除が適用されない。

適用要件	
①	返済期間が 10年以上 の住宅ローンにより、住宅(敷地部分を含む。)を取得すること。 ※1、2、3
②	取得してから 6ヶ月以内 に居住の用に供し、引き続き居住していること。
③	控除を受けようとする個人の 年間所得が3,000万円以下であること (3,000万円を超える年については、控除は行われない。)
④	入居した年以前の 3年間 において「 3,000万円控除 」「 買換え特例 」「 居住用財産の軽減税率 」等の適用を受けていないこと。
⑤	住宅の床面積が 50㎡以上 であること、また床面積の 1/2以上 が専ら自己の居住の用に供すること。
⑥	既存住宅(中古住宅)にあつては、取得日以前 20年(耐火建築物は25年) 以内に建築されたものであること。ただし、新耐震基準に適合しているものは、これらの年数を超えていても適用できる。

住宅ローン控除は、収用交換等の5,000万円特別控除と併用できる。また、後で説明する譲渡損失の繰越控除と併用できる。

- ※1 公的ローンに限らず、民間住宅ローンも対象となるが、親族・知人等からの個人的な借入金は、控除の対象とならない。
- ※2 適用対象となるのは、新築住宅または既存住宅の取得等の他、対象住宅の敷地の用に供せられる土地等の取得に要する資金に充てるための借入金等である。
- ※3 通常の家屋の増築等・大規模修繕・大規模模様替えのほか、区分所有建物における大規模修繕・大規模模様替え(マンション・リフォーム)も適用の対象となる。

29-12 居住用財産の買換え等の場合の譲渡損失の損益通算および繰越控除制度

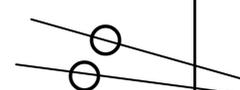
居住用財産の買換え等の場合の譲渡損失の損益通算および繰越控除制度とは、個人が住宅などの居住用財産の譲渡をし、かつ、譲渡をした翌年の12月31日までに居住用財産の取得をし、その取得の日から翌年の12月31日までに居住の用に供するような場合、その譲渡資産に係る譲渡損失の金額があるときは一定の要件のもとで、その譲渡損失の金額について、その翌年以降3年以内の各年分の総所得金額からの繰越控除を認める制度をいう。

以下、主な適用要件を挙げておく。

譲渡資産	① 譲渡した年の1月1日において所有期間が5年を超えていること ② 個人の居住の用に供しているものであること ③ 住宅借入金等の残高の有無は問わない
買換資産	① 譲渡の年の前年から譲渡の年の翌年までの間に居住用財産を取得すること ② 取得した年の翌年末までに居住すること、あるいは居住する見込みであること ③ 居住用部分が50㎡以上であること ④ 適用を受けようとする各年の年末において残高があること

※ 前頁で説明したとおり、住宅ローン控除と併用することができる。

29-13 特例相互の適用関係

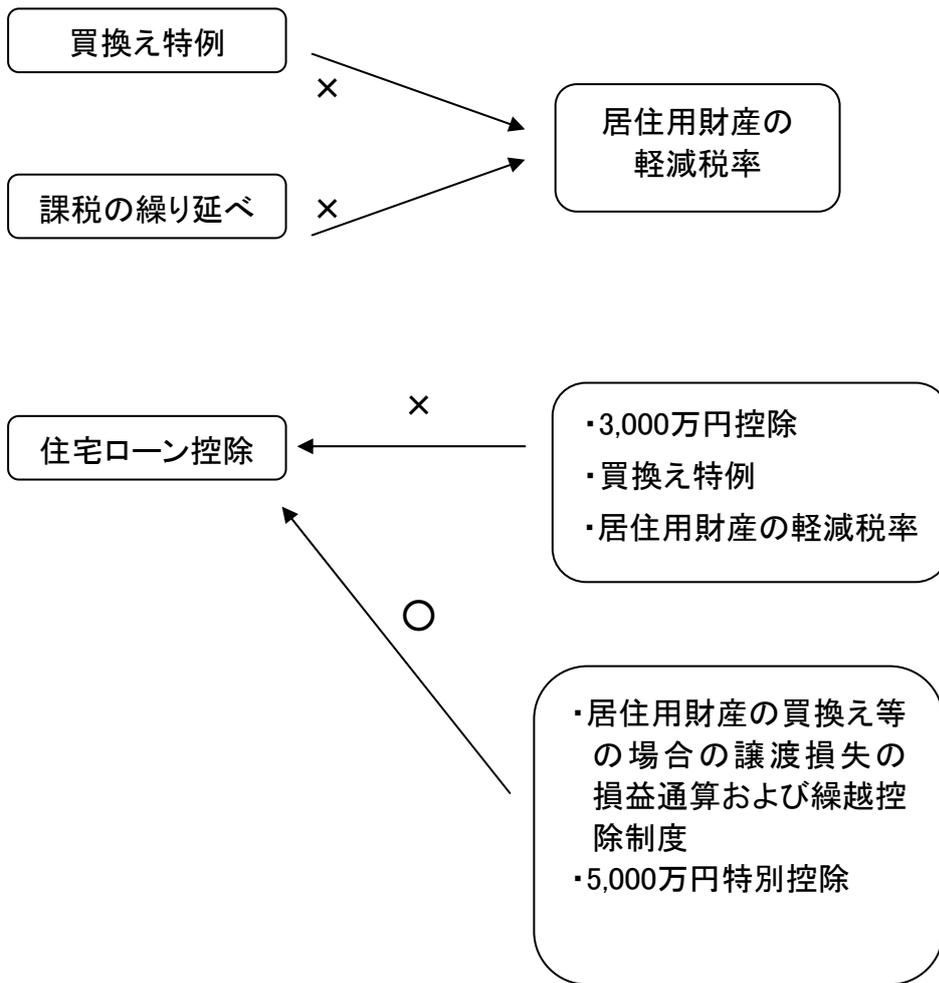
課税標準	税率
① 5,000万円控除 ② 3,000万円控除 ③ 買換え特例 ④ 課税の繰り延べ	 居住用財産の軽減税率

課税標準	税率
① 5,000万円控除 ② 3,000万円控除 ③ 買換え特例 ④ 課税の繰り延べ	優良住宅地の軽減税率

○ : 併用適用できる

- 1 3,000万円控除・5,000万円控除と居住用財産の軽減税率は、重ねて適用することができる。
- 2 買換え特例・課税の繰り延べと居住用財産の軽減税率は、重ねて適用することができない。
- 3 3,000万円控除と優良住宅地の軽減税率は、重ねて適用することができない。
- 4 5,000万円控除と優良住宅地の軽減税率は、重ねて適用することができない。
- 5 買換え特例・課税の繰り延べと優良住宅地の軽減税率は、重ねて適用することができない。
- 6 3,000万円控除と5,000万円控除は、いずれか選択適用となる。
- 7 相続等の買換え特例と特定の買換え特例は、いずれか選択適用となる。

ポイント



第30章 印紙税 重要度 ★★

30-1 印紙税の基本事項

印紙税とは、日常の経済取引に関連して作成される文書(契約書等)のうち、一定のものに課される税であり、その文書を作成した者が、原則として、その課税文書に税額に相当する印紙を貼り付け、消印することによって税金を納付するという自主納付方式を採用している。

印紙税の基本事項は、次の表のとおりである。

消印とは、印紙の絵柄部分に印を押すことをいい、文書の紙面部分にまたがるように行う。

課税主体	国(国税)
課税客体	課税文書
納税義務者	課税文書の作成者
課税標準	課税文書の記載金額
納付方法	印紙を貼り付けて消印する。 消印をする場合、印章または署名で消さなければならない。 ただし、代理人や使用人の印章または署名でもよい。なお、印紙を間違えて貼り付け消印した場合には、所定の手続きをすれば還付を受けることができる。
過怠税	印紙を貼っていない場合 → 実質3倍(自己申告なら1.1倍) 消印のない場合 → 消印していない印紙の額面金額
非課税	<ul style="list-style-type: none"> ・ 国・地方公共団体等が作成する文書 ・ 記載金額が1万円未満の売買契約書や地上権設定契約書等 ・ 営業に関しない受取書 ・ 記載金額が3万円未満の受取書 ・ 国・地方公共団体等と私人が共同作成した文書の場合 <ol style="list-style-type: none"> ① 私人が作成し、国・地方公共団体等が保存 ⇒ 課税 ② 国・地方公共団体等が作成し、私人が保存 ⇒ 非課税

2人以上の者が共同して1つの文書を作成するならば、全員が連帯して納税義務を負う。また、委任に基づく代理人が、代理人名義で作成する文書は、代理人が納税義務者となる。

不課税文書とは、もともと印紙税法上に課税文書として規定されていない文書である。例として、
① 委任状
② 質権、抵当権設定契約書
等が挙げられる。

30-2 印紙税の内容

(1) 課税文書

課税文書とされるものは、限定して列挙されている。

主要な課税文書は、以下のとおりである。

課税されるもの	課税されないもの
<ul style="list-style-type: none"> ・ 土地の賃貸借契約書 ・ 請負契約書 ・ 地上権の設定・譲渡に関する契約書 ・ 不動産売買・交換契約書 ・ 贈与契約書 ・ 金銭の受取書(領収書) 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 建物の賃貸借契約書 ・ 委任状または委任に関する契約書 (例:不動産の媒介契約書) ・ 永小作権、地役権、質権、抵当権の設定 または譲渡の契約書 ・ 使用貸借の契約書(土地・建物ともに)

※ 印紙税の課税対象となる契約書とは、契約の成立を証明する目的で作成された文書をいう。したがって、一つの契約について正本、副本、謄本等のように2通以上の文書が作成された場合であっても、その2通以上の文書が、それぞれ契約の成立を証明する目的で作成されたものであれば、それらの文書は、すべて印紙税の課税文書となる。

ポイント

土地の賃貸借契約書は課税文書であるが、建物の賃貸借契約書は課税文書ではない。

(2) 課税標準

印紙税の課税標準は、文書における**記載金額**である。記載金額とは、原則として、その文書に記載されている金額である。

区分		記載金額
不動産の譲渡 に関する契約書	売買	売買金額
	交換	交換金額 ※1
	贈与	譲渡の対価たる金額はないので、記載金額のない契約書として扱う ※2
	その他	譲渡の対価たる金額
土地の賃貸借契約書		契約に際し、貸主に交付し、 後日返還することが予定されていない金額 ※3
地上権の設定・譲渡に関する契約書		契約に際し、相手方当事者に交付し、 後日返還することが予定されていない金額 ※3

※1 交換対象物双方の金額が記載されている場合は、**いずれか高い方**の金額が、また、**交換差金のみが記載**されている場合は、その**交換差金の額が記載金額**となる。

※2 記載金額がない結果、印紙税額は**200円**となる。

※3 後日返還することが予定されていない金額には、**賃料・地代・敷金は含まれず、権利金・礼金・更新料等を指す**ことに注意すること。

※4 不動産の売買契約書に手付等の金額の記載だけしかないなら、原則として、記載金額のない文書として扱われ、**200円の印紙税**が課される。ただし、手付金額または内金額と記載されていたとしても、その実質が契約金額または契約金額の一部と認められるものは、記載金額として取り扱われる。

(3) 記載金額のその他の問題点

① 契約金額を変更する契約書については、変更前の契約金額を証明した契約書が作成されていることが明らかであること等を条件に、

(イ) 契約金額を増加させる場合：その**増加金額を記載金額**とする。

(例) 5,000万円 → 6,000万円 ⇒ 記載金額は1,000万円となる

(ロ) 契約金額を減少させる場合：**契約金額の記載のないものとして扱う。**

(印紙税額は200円)

(例) 6,000万円 → 5,000万円 ⇒ 記載金額は、ないものとして扱う

- ② 契約書に契約金額自体は具体的に記載されていない場合であっても、契約書に記載されている単価および数量、記号その他によりその契約金額等の計算をすることができるときは、その計算により算出した金額を記載金額とする。例えば、「1㎡あたり50万円の土地を100㎡」とあれば、記載金額は、5,000万円となる。

(4) 消印の方法

印章または署名で消さなければならない。ただし、作成者自身の印章または署名である必要はない。例えば、代理人や使用人のものでもよい。

なお、印紙を間違えて貼り付け消印した場合には、所定の手続きをすれば、還付を受けることができる。

なお、印紙を貼り付けなかったり、消印しなくても契約書自体が無効になるわけではないが、以下で説明する過怠税が課される。

(5) 過怠税

① 印紙を貼っていなかった場合

⇒ 印紙税額の**実質3倍**の過怠税(※)。ただし、自己申告の場合は1.1倍でOK。

② 消印をしなかった場合

⇒ 消印していない印紙の額面金額分の過怠税

※ 過怠税額は、納付しなかった印紙税額と、その2倍に相当する金額との合計額に相当する額なので、実質的に3倍となる。

(6) 非課税

国・地方公共団体・日本道路公団等が作成する文書は非課税である。ただし、国・地方公共団体等と、それ以外の者(私人)が、共同作成した文書の場合、

① **私人が作成して、国・地方公共団体等で保存するものは、課税される。**

② **国・地方公共団体等が作成し、私人が保存するものは、課税されない。**

第31章 登録免許税 重要度 ★★

31-1 登録免許税の基本事項

登録免許税は、登記、登録、免許、許可等を受けることに対して課税される税である。

その基本事項は、次の表のとおりである。

課税主体	国(国税)
課税客体	不動産の登記、会社の登記等
納税義務者	登記を受ける者 (例) 売買による所有権移転登記の場合、登記権利者と登記義務者が 連帯して納付する義務を負う。
課税標準	固定資産課税台帳の登録価格 (ない場合は、登記官の認定価格)
税率	特例あり。例えば、 <ul style="list-style-type: none"> ・ 住宅用家屋の所有権保存登記の軽減税率: 1.5/1,000 (本来は4/1,000) ・ 住宅用家屋の所有権移転登記の軽減税率: 3/1,000 (本来は20/1,000) ・ 住宅の取得資金の貸付けにかかる抵当権設定登記の軽減税率: 1/1,000(本来は4/1,000)
納付方法	現金納付 (ただし、 3万円以下のときは印紙納付も可能)
非課税	国・地方公共団体・表示の登記

具体的には権利の登記を受ける者に課されるのであり、表示登記には課されない。

31-2 登録免許税の内容

(1) 課税標準

固定資産課税台帳に	登録されている ⇒	登録価格
	登録されてない ⇒	類似不動産の登録価格をもとに登記官が認定した価格

【注意点】

- ① 登記する不動産の上に所有権以外の権利、その他の処分の制限があるときは、その権利、その制限がないものとした場合の価格になる。
- ② **質権や抵当権**の設定登記の場合には、**課税標準は、債権金額**になる。
- ③ 課税標準の金額を計算する場合において、その金額が**1,000円未満のときは、その課税標準は、1,000円として計算される。**

(2) 軽減税率と要件

登録免許税も住宅政策の一環から、住宅用家屋(住宅)に関する登記については特例措置(軽減税率)が講じられている。

課税標準		税率		
		本則	土地	軽減税率 (住宅)
所有権保存登記		4/1,000	—	1.5/1,000
所有権 移転登記	相続 法人の合併	4/1,000	—	—
	売買など	20/1,000	13/1,000	3/1,000
質権・抵当権設定登記		4/1,000	—	1/1,000
所有権の信託の登記		4/1,000	2/1,000	—
登記の抹消		1個につき1,000円		

土地の所有権移転登記に関する税率13/1000は、平成23年4月1日から平成24年3月31日まで。

なお、上記軽減税率(住宅)の適用を受けるための要件は、次の4つである。

①	平成23年6月30日までに、新築または取得した住宅であり、新築または取得後 1年以内 に登記すること。
②	個人が 、自分で使用する 住宅として 受ける登記であること(法人が受ける登記には適用されない。)
③	住宅の床面積(登記簿上の面積)が 50㎡以上 であること。
④	中古住宅の場合、その取得の日以前20年以内に建築されていること(マンション等の耐火建築物等は25年以内に建築)。ただし、新耐震基準に適合しているものについては、これ以上でもよい。

この軽減税率措置は、年収がどんなに高い人であっても受けられる(年収制限なし)。

法人には適用されないし、また他人に貸すための家屋にも適用されない。

(3) 納付

いつ	不動産の登記を受けるときまで
どこで	登記を受ける登記所
どうやって	原則として、現金で納める。 ただし、税額が3万円以下のときなどは、印紙で納めてもよい。
納付しないときは	納付すべき登録免許税の額に不足額があるときは追徴される。

納税義務者の住所地ではない。

(4) 非課税

- ① 国・地方公共団体・特別の公共法人(日本道路公団等)が自己のために受ける登記
- ② 特定の公益法人(学校法人、宗教法人など)が自己のために受ける特定の登記
- ③ 表示の登記(ただし、分筆・合筆の表示の変更の登記は課税される。)

第32章 贈与税 重要度 ★

32-1 贈与税の基本事項

課税主体	国(国税)
課税客体	個人が個人から贈与を受けた財産
納税義務者	贈与を受けた個人
納付方法	申告納付 ※ 相続税と異なり、物納不可

贈与税は、相続税法に規定されている。これは、相続税を逃れるために行われる生前贈与を捕捉するために課されるものであり、相続税を補完する税として位置づけられているためである。

(贈与者) (譲受人)

- 法人 → 個人 : 所得税
 個人 → 法人 : 法人税
 法人 → 法人 : 法人税

32-2 贈与税の算出方法

$$\begin{array}{|c|} \hline \text{課税標準} \\ \hline \end{array}$$

$$\begin{array}{|c|} \hline \text{その年に贈与を受けた財産の価額の合計額(課税価格)} \\ \hline \end{array}
 -
 \begin{array}{|c|} \hline \text{基礎控除額} \\ \hline \text{110万円} \\ \hline \end{array}
 \times
 \begin{array}{|c|} \hline \text{超過累進} \\ \hline \text{税率} \\ \hline \end{array}
 = \text{贈与税額}$$

※1 土地や建物などをももらった場合の財産の価額は、その贈与者の購入価額や建築価額または正常な時価(取引価格)などではなく、相続税評価額により評価した金額である。

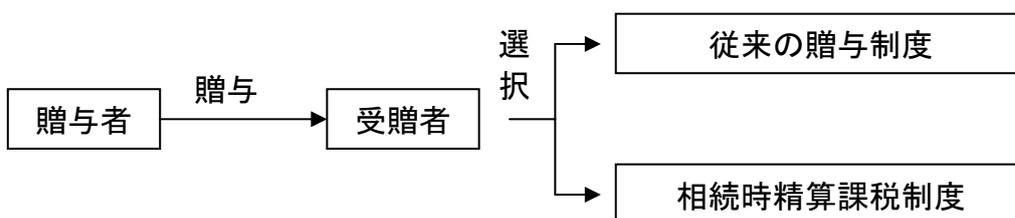
※2 1年間に110万円の基礎控除があるため、1年間に贈与により取得した財産の価額の合計額が110万円以下の場合には、贈与税は課税されないことになっている。

※3 所得税と同様、超過累進税率が適用されることになる。

32-3 相続時精算課税制度

高齢化社会の進展に伴い、高齢の親から子への資産移転を容易にして社会経済の発展を促進するため、贈与税と相続税を一体化する措置が設けられた。すなわち、生前贈与を受けた場合、受贈者の選択により、現行の贈与税制度に代えて、贈与時に贈与財産に対する贈与税を支払い、その後の相続時にその贈与財産と相続財産とを合計した価額を基に計算した相続税額から、既に支払ったその贈与税を控除することにより贈与税・相続税を通じた納税をすることができる。ここで、相続時精算課税制度とは、贈与を受けた者(受贈者)の選択により、贈与税と相続税を通じた納税をすることができるという制度をいう。

従来の贈与税の申告時に、この制度を選択する旨の届出をすれば、贈与財産の累積額と相続時の相続財産を合計したもののから相続税額を計算することになる。



32-4 配偶者控除

一定の要件を満たす夫婦間の贈与については、贈与税の課税価格から、**2,000万円**までの金額が控除されることになっている(基礎控除額110万円と合計すると、配偶者は、**2,110万円**が課税価格から控除されることになる)。

配偶者控除の適用要件	
①	婚姻期間が 20年以上 の配偶者からの贈与であること。
②	居住用 不動産の贈与または居住用不動産を取得するための金銭の贈与であること。
③	贈与により居住用不動産を取得した場合には、その取得日の属する年の翌年3月15日までに 居住 すること。また、金銭を取得した場合には、その取得日の属する翌年3月15日までに居住用不動産を取得して、 居住 すること。
④	過去に同一配偶者から配偶者控除の適用を受けていないこと。

32-5 住宅取得資金等の贈与の特例制度の比較

	住宅取得資金等の贈与の特例	住宅取得資金等に係る相続時精算課税制度の特例
贈与者	父母または祖父母 (年齢制限なし)	65歳以上の父母(住宅取得資金ならば 年齢制限なし) ⇒ 祖父母は対象外
受贈者	年齢制限なし	子の年齢は満 20歳以上 であることが必要である(住宅取得資金も 20歳以上)
課税の時期と価額	・課税の時期:贈与時 ・価額:贈与時の時価	・課税の時期: 贈与時 ・価額:贈与時の時価
選択	不要	必要 一度の選択で相続時まで継続し、受贈者それぞれが贈与者ごとに選択できる。
税率	10%から50%まで	一律20%
控除	基礎控除 ⇒毎年110万円まで	特別控除 限度額2,500万円まで複数年にわたり利用可(住宅取得資金は3,500万円)
相続時の精算	なし	あり 贈与財産を贈与時の時価で相続財産と合計して相続税を計算、過不足を精算

第33章 相続税 重要度 ★

33-1 課税遺産総額

死亡した人の財産を、①相続、②遺贈、③死因贈与によって取得した者に課されるのが相続税(国税)である。

遺産総額－(債務額＋葬式費用)－基礎控除＝課税遺産総額
となる。

このようにして算出された課税遺産総額を法定相続分で分けてから、税率を掛け合わせて税額の総額を算出することになる。

33-2 遺産総額

相続開始前3年以内に、相続人等が被相続人から贈与を受けた財産があれば、その財産は遺産総額に含めて計算する。

33-3 基礎控除

基礎控除は次の式により算出する。

基礎控除＝5,000万円＋(1,000万円×法定相続人の数)