

# アットホーム便利帳

## 不動産に関わる税金（平成16年度版）

### 1. 不動産に関わる税金の一覧表

不動産に関わる税金は各種ありますが、ここでは、どういうときにどういった人に税金が課せられるのか一覧でまとめてみました。

※平成17年度税制改正により、記載事項に変更が生じる場合がございます。あらかじめご了承ください。

			掲載ページ
不動産の取得に関わる税金	不動産取得税	不動産を取得した者が払う都道府県税です。	P.11
	登録免許税	不動産を登記する者が払う国税です。	P.12
	印紙税	不動産取引の契約書を作るときに払う国税です。	P.9～10
	特別土地保有税	有効に利用していない土地を取得した者が払う市町村税です。	—
	相続税	相続を受けた者が払う国税です。	P.15
	贈与税	財産をもらった者が払う国税です。	P.15～17
不動産の保有に関わる税金	固定資産税	不動産を保有している者が払う市町村税です。	P.13～14
	都市計画税	市街化区域内に不動産を保有している者が払う市町村税です。	P.13～14
	特別土地保有税	有効に利用していない土地を保有している者が払う市町村税です。	—
不動産の譲渡に関わる税金	所得税	不動産を譲渡した個人が払う国税です。	P.2～7
	法人税	不動産を譲渡した法人が払う国税です。	P.8
	住民税	不動産を譲渡した者が払う都道府県税及び市町村税です。	P.2～7
	事業税	不動産を譲渡した法人または個人事業者が払う都道府県税です。	—

以下の本文中における頻出法令の略語の正式名は、下記の通りです。

措法…租税特別措置法

地法…地方税法

地附…地方税法(附則)

## 2. 所得税・住民税

### (1) 土地・建物の譲渡に伴う課税

#### ①長期譲渡所得（措法31）

土地建物等で、譲渡のあった年の1月1日における所有期間が5年を超えるもの。

所得税	住民税	計
15%	5%	20%

#### 《計算例》

売買代金から取得費・譲渡費用、特別控除を差し引いた課税長期譲渡所得が8,000万円であった場合の税金。  
 $8,000万円 \times 20\% = 1,600万円 \cdots \cdots$ 税金

#### ●特例

イ) 居住用財産（所有期間が10年超）を譲渡した場合（措法31の3）

課税所得	所得税	住民税	計
6,000万円以下の部分	10%	4%	14%
6,000万円超の部分	15%	5%	20%

#### 《計算例》

売買代金から取得費・譲渡費用を差し引いた譲渡所得が1億円だった場合の税金。

$1億円 - 3,000万円$ （居住用財産を譲渡した場合の特別控除〔後に③で記載〕） $= 7,000万円 \cdots$ 課税長期譲渡所得  
 $(6,000万円 \times 14\%) + \{(7,000万円 - 6,000万円) \times 20\% \} = 1,040万円 \cdots$ 税金

ロ) 優良住宅地の造成等のために土地を譲渡した場合

課税所得	所得税	住民税	計
2,000万円以下の部分	10%	4%	14%
2,000万円超の部分	15%	5%	20%

②短期譲渡所得（措法32）

土地建物等で譲渡のあった年の1月1日における所有期間が5年以下のものを譲渡した場合。

所得税	住民税	計
30%	9%	39%

《計算例》

所有期間5年以下の土地を売って、課税短期譲渡所得金額が6,000万円であった場合の税金

所得税 6,000万円×30%=1,800万円

住民税 6,000万円×9%=540万円

所得税1,800万円、住民税540万円が払う金額です。

●譲渡する相手が国または地方公共団体等で一定の要件を満たす場合の税率

所得税 30% ➡ 15%

住民税 9% ➡ 5%

③所得からの特別控除額

以下のケースにあてはまる土地を譲渡した場合、譲渡所得額から以下の控除額を差し引いた額に税率を乗じて税額が算出されます。

(a)	収用交換等の場合（措法33の4）	5,000万円
(b)	居住用財産を譲渡した場合（措法35）	3,000万円
(c)	特定土地区画整理事業等の場合（措法34）	2,000万円
(d)	特定住宅地造成事業等の場合（措法34の2）	1,500万円
(e)	農地保有の合理化等の場合（措法34の3）	800万円

\* 同一人について2以上の特別控除の適用がある場合は、(a)～(e)の順序で適用します。ただし、1暦年間5,000万円を最高限度とします。（措法36）

#### ④居住用財産の買換え特例

##### イ) 概要

個人が一定の居住用財産を譲渡し、原則としてその譲渡をした年の前年1月1日からその譲渡をした年の翌年12月31日までに自己の居住の用に供する居住用財産を取得した場合には、譲渡資産の譲渡価格と買換え資産の取得価格の差額についてだけ譲渡所得が課税され、譲渡価格より買換え資産の取得価格の方が大きい場合は、譲渡所得は課税されません。(課税の繰延べ)

##### ロ) 主な要件

###### (a) 相続等により取得した居住用財産の買換え特例 (措法36の2)

実務上、この特例を受けることは難しくなっていますが、主な要件を挙げると以下の通りです。

- i 父母または祖父母の居住用財産を相続または遺贈により取得したものであること。
- ii 譲渡資産の所有期間が譲渡した年の1月1日で10年を超えるものであること。
- iii 譲渡者はそこに30年以上(通算して)居住していたものであること。
- iv 特別の関係である者への譲渡でないこと。 など

###### (b) 特定の居住用財産の買換え特例 (措法36の6)

- i 譲渡資産の所有期間が譲渡した年の1月1日で10年を超えるものであること。
- ii 譲渡者の居住期間が10年以上(通算して)であること。
- iii 特別の関係である者への譲渡でないこと。
- iv 買換え資産のうち、建物については、床面積が50㎡以上280㎡以下のものであり、かつ、土地については、面積が500㎡以下のものであること。
- v 買換え資産のうち、既存住宅である中高層耐火共同住宅については、新築後の経過年数が、25年以内のものであること。 など

#### ⑤固定資産の交換 (所得税法58)

土地と土地を交換したとき、交換によって相手に渡した土地は従来の所有者の手から離れてしまうので、この時点で譲渡があったものとして、譲渡所得として課税されるのが原則です。

しかし、以下の要件を満たす資産の交換については、譲渡所得として課税されません。(課税の繰延べ)

適用条件	自分の所有していた資産	相手の所有していた資産
資産の形態	固定資産であること (販売用資産は含まず)	同左
取得時期等	1年以上所有しており、交換のために取得したものでないこと	同左
交換の条件	<p>同じ種類の資産の交換であること</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 5px;">土地 (借地権、底地を含む)</div> <div style="text-align: center;">← 交換 →</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 5px;">土地</div> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center; margin-top: 10px;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 5px;">建 物</div> <div style="text-align: center;">← 交換 →</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 5px;">建 物</div> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center; margin-top: 10px;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 5px;">機械装置</div> <div style="text-align: center;">← 交換 →</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 5px;">機械装置</div> </div>	
用 途	交換前と同じ用途に供すること (原則、翌年3月15日までに供する)	相手方が交換後、同じ用途に供したかは、無関係
価 格 制 限	両物件の価格の差が高い方の20%を超えないこと	

⑥その他の特例

- イ) 特定の事業用資産の買換えの特例（措法37）
- ロ) 中高層耐火建築物等の建設のための買換え等の特例（措法37の5）
- ハ) 大規模住宅地造成事業のための土地の交換等の特例（措法37の7）
- ニ) 相続または遺贈により取得した財産を譲渡した場合の譲渡所得の特例（措法39） 等

(2)住宅ローン控除（措法41）

①概要

個人が借入金等をもって、一定の新築または既存の住宅用家屋を取得または増改築した場合、平成20年12月31日までの間に居住の用に供した年以後の各年分の所得税額から一定額が控除されます。

②控除額の計算

居住年	住宅ローンの 年末残高	控除期間 (10年)	控除率	10年間の 最大控除額
平成16年	5,000万円まで	1～10年目	1.0%	500万円
平成17年	4,000万円まで	1～8年目	1.0%	360万円
		9・10年目	0.5%	
平成18年	3,000万円まで	1～7年目	1.0%	255万円
		8～10年目	0.5%	
平成19年	2,500万円まで	1～6年目	1.0%	200万円
		7～10年目	0.5%	
平成20年	2,000万円まで	1～6年目	1.0%	160万円
		7～10年目	0.5%	

《計算例》

平成17年中に住宅ローン2,500万円を金融機関より借り入れて、新築一戸建住宅（家屋の対価1,500万円、土地の対価1,700万円）を購入し、平成17年中に当該住宅での居住を開始し、住宅ローンの平成17年末における残高が2,470万円の場合。

年末借入金残高2,470万円<4,000万円 ∴2,470万円全額が対象となる

$2,470万円 \times 1.0\% = 24.7万円$

∴平成17年分の所得税額から24.7万円が控除される（ただし平成17年分の所得税額が24.7万円未満のときは、その所得税額が控除額の上限となる）。

### ③住宅ローン控除適用の判定

住宅ローン控除適用の要件について、以下にその主なものをご紹介します。

#### イ) 取得者の要件

- ・平成20年12月31日までの間に居住すること
- ・合計所得金額が3,000万円以下であること
- ・住宅ローン等の年末残高があること
- ・取得後6ヶ月以内に入居し引き続き居住すること

#### ロ) 住宅ローンの要件

- ・自己居住用の住宅とその敷地に対するローンであること
- ・償還期間が10年以上のローンであること
- ・ローン金利が金利の動向を勘案して定められた利率以上であること

#### ハ) 取得する住宅の要件

- ・床面積の2分の1以上が居住用部分であること
- ・床面積が50㎡以上であること
- ・既存住宅は、築後20年（耐火建築物は25年）以内であること
- ・増改築（一定の耐震改修工事を含む）の場合は、増改築後の床面積が上記面積要件を満たし、その工事費が100万円を超えること。

## (3) 所得税及び住民税速算表

### ①所得税の速算表

課税所得金額	税率	速算控除額
330万円以下	10%	－
330万円超 ～ 900万円以下	20%	33万円
900万円超 ～ 1,800万円以下	30%	123万円
1,800万円超 ～	37%	249万円

税額 = 課税所得金額 × 税率 - 速算控除額

### ②個人住民税の速算表

課税所得金額	税率	速算控除額
200万円以下	5%	－
200万円超～700万円以下	10%	10万円
700万円超～	13%	31万円

税額 = 課税所得金額 × 税率 - 速算控除額

③所得税・住民税合算税率表と実質税率

課税所得金額		所得税住民税合算		所得税実質税率	住民税実質税率	所得税住民税 実質税率
		税率	速算控除額			
超	以下 200万円	15%	—	10.0% (20万円)	5.0% (10万円)	15.0% (30万円)
200万円	330万円	20%	10万円	10.0% (33万円)	7.0% (23万円)	17.0% (56万円)
330万円	700万円	30%	43万円	15.3% (107万円)	8.6% (60万円)	23.9% (167万円)
700万円	900万円	33%	64万円	16.3% (147万円)	9.6% (86万円)	25.9% (233万円)
900万円	1,800万円	43%	154万円	23.2% (417万円)	11.3% (203万円)	34.4% (620万円)
1,800万円		50%	280万円			
	3,000万円			28.7% (861万円)	12.0% (359万円)	40.7% (1,220万円)
	5,000万円			32.0% (1,601万円)	12.4% (619万円)	44.4% (2,220万円)
	8,000万円			33.9% (2,711万円)	12.6% (1,009万円)	46.5% (3,720万円)
	1億円			34.5% (3,451万円)	12.7% (1,269万円)	47.2% (4,720万円)

- \* 実質税率は、課税所得金額の大きい方の額で算出し、小数点2ケタ以下は四捨五入しています。
- \* ( ) 内の税額は、課税所得金額の表内の最大の金額で算出したものです(例えば、200万超で330万円以下の場合、330万円を計算の基礎としています)。
- \* 所得税の最高税率は、1,800万円超の所得に対する37%ですが、超過累進課税を採用しているため、上記の表中で参考のために掲載したように、3,000万円、5,000万円、8,000万円、1億円と所得が増えるにつれて実質税率が上昇することになります。

### 3. 法人税

#### (1) 法人税の税率

法人形態	普通法人及び人格のない社団等			協同組合等	公益法人等
	資本金1億円以下の普通法人及び人格のない社団等		資本金1億円超の普通法人 (相互会社を含む)		
	法人所得金額が 年800万円以下	法人所得金額が 年800万円超			
税率	22%	30%	30%	22%	22%

#### (2) 法人住民税の税率

区分	税目	市町村民税		都道府県民税	
		標準税率	制限税率	標準税率	制限税率
すべての法人について		12.3%	14.7%	5%	6%

#### (3) 法人事業税の税率

区分			税率	
			標準税率	制限税率
所得課税 普通法人	軽減税率	400万円以下	5%	5.5%
		400万円超～800万円以下	7.3%	8.03%
		800万円超及び清算所得	9.6%	10.56%
	比例税率	9.6%	10.56%	

- \* 3以上の都道府県において事業所などを設けて行う法人で、資本の金額または出資金額が1,000万円以上の法人は、比例税率を適用します。
- \* 適用税率は、各都道府県の条例で定めます。
- \* 制限税率とは、市町村及び都道府県が課することのできる最高税率です。

#### (4) 土地の譲渡利益金額に対する特別税率

土地の所有期間	税額
所有期間が5年以下である土地	短期所有土地などの譲渡に係る譲渡利益金額の合計金額の10% (ただし、平成10年1月1日から平成20年12月31日までは適用を停止する)
所有期間が5年超の土地	土地などの譲渡に係る譲渡利益金額の合計金額の5% (ただし、平成10年1月1日から平成20年12月31日までは適用を停止する)



## 4. 印 紙 税

### (1) 課税物件表

課税物件	課税標準及び税額		非課税物件	
(a)不動産の譲渡に関する契約書 (b)地上権、土地の賃借権の設定または譲渡に関する契約書	(ア) 契約金額の記載のある契約書 1 通につき		1万円未満の契約金額の記載のある契約書	
	超	以下		
	10万円	10万円		200円
	50万円	50万円		400円
	100万円	100万円		1,000円
	500万円	500万円		2,000円
	1,000万円	1,000万円		10,000円
	5,000万円	5,000万円		20,000円
	1億円	1億円		60,000円
	5億円	5億円		100,000円
	10億円	10億円		200,000円
	50億円	50億円		400,000円
		600,000円		
	(イ) 契約金額の記載のない契約書 1 通につき200円			
売上代金に係る金銭の受取書 例) 不動産賃料の受取書	(ア) 売上代金に係る金銭で受取金額の記載のあるもの		3万円未満の契約金額の記載のある契約書	
	超	以下		
	100万円	100万円		200円
	200万円	200万円		400円
	300万円	300万円		600円
	500万円	500万円		1,000円
	1,000万円	1,000万円		2,000円
	2,000万円	2,000万円		4,000円
	3,000万円	3,000万円		6,000円
	5,000万円	5,000万円		10,000円
	1億円	1億円		20,000円
	2億円	2億円		40,000円
3億円	3億円	60,000円		
5億円	5億円	100,000円		
10億円	10億円	150,000円		
		200,000円		
	(イ) (ア) に掲げる受取書以外の受取書 1 通につき200円			

### (2) 印紙税の特例

平成9年4月1日から平成17年3月31日までの間に作成される不動産の譲渡に関する契約書および建築工事の請負に関する契約書のうち、記載金額が1,000万円を超えるものについては、下表の印紙税額になります。

記載金額	税額
1,000万円超～5,000万円以下	1.5万円
5,000万円超～ 1億円以下	4.5万円
1億円超～ 5億円以下	8万円
5億円超～ 10億円以下	18万円
10億円超～ 50億円以下	36万円
50億円超	54万円

(3) 文書の種類と印紙税の取扱い

文書の種類 (例)	印紙税の取扱い
(a)不動産の売却、買入、賃貸、貸借、斡旋などの申込書 (b)仲介手数料契約書 (c)専任媒介契約書 (d)重要事項説明書 (e)媒介業務報告書	課税文書には該当せず
(f)不動産購入申込書	i 販売会社保存用で、別途売買契約書を作成する旨記載されている場合は、課税文書に該当せず ii 申込者保存用は不動産の譲渡に関する契約書に該当
(g)不動産売買契約書 (h)土地賃貸借契約書 (i)不動産交換契約書	記載金額に応じ(1)〔及び譲渡契約書については(2)〕の表により算定
(j)車庫賃貸借契約書	課税文書には該当せず
(k)借地権譲渡契約書	記載金額に応じ(1)の表により算定
(l)登記承諾書	課税文書には該当せず

## 5. 不動産取得税

不動産取得税とは、不動産を取得したときに取得した者に課せられる都道府県税で、課税標準は固定資産税評価額を使用しています。(ただし土地については、平成15年1月1日から平成17年12月31日までに取得した場合の課税標準は固定資産税評価額の2分の1となります。)

### (1) 税率

標準税率 (地法73の15)	3%
----------------	----

※標準税率は本来4%ですが、平成15年4月1日から平成18年3月31日までの3年間に限り、標準税率が3%になります。

### (2) 特例

#### ① 住宅に係る軽減措置の特例 (地法73の14)

適用対象	要件	軽減内容	
(a) 新築住宅等を取得した場合	床面積が50m <sup>2</sup> (戸建以外の貸家住宅は40m <sup>2</sup> ) 以上240m <sup>2</sup> 以下	価格から1戸につき1,200万円まで控除	
(b) 既存住宅を取得した場合	(ア)取得した者が自己の居住の用に供する (イ)床面積が50m <sup>2</sup> 以上240m <sup>2</sup> 以下 (ウ)新築年月日が取得日前20年以内 (耐火構造住宅は25年以内) であること	新築年月日の区分に応じ価格から下記の金額を控除する	
		住宅の新築年月日	控除額
		S51.4.1 ~ S56.6.30	350万円
		S56.7.1 ~ S60.6.30	420万円
		S60.7.1 ~ H1.3.31	450万円
		H1.4.1 ~ H9.3.31	1,000万円
		H9.4.1 ~	1,200万円

#### ② 住宅用土地に係る軽減措置の特例 (地法73の24)

前記①の特例に該当する住宅の敷地となる土地を、住宅とともに取得した場合や一定期間内に取得した場合は、次の (a)、(b) のいずれか多い金額が土地の取得に係る税額から控除されます。

(a) 150万円 × 3% = 45,000円

(b) 土地1m<sup>2</sup>当たりの価格 × 1/2 × 住宅の床面積の2倍 × 3%  
(特例による軽減)

ただし住宅の床面積は、1戸当たり200m<sup>2</sup>が限度となります。

《計算例》6,000万円の建売住宅を買った場合の不動産取得税 (平成16年中に取得した場合)

なお、この建売住宅は以下の通りです。

建物の固定資産税評価額……1,400万円 土地の固定資産税評価額……2,000万円 (100m<sup>2</sup>)

建物面積……150m<sup>2</sup> 土地1m<sup>2</sup>当り固定資産税評価額……20万円

計算式 建物 {1,400万円 - 1,200万円 (控除額)} × 3% = 6万円…不動産所得税

土地 軽減される額は次のAとBのいずれか高い額

A. 150万円 × 3% = 45,000円

B. 20万円 × 1/2 × {150m<sup>2</sup> × 2 (200m<sup>2</sup>を限度)} × 3% = 60万円

AとBを比べて多い方……Bの60万円

2,000万円 × 1/2 × 3% (= 30万円) - 60万円 < 0 ∴ 不動産取得税 0円

## 6. 登録免許税

登録免許税とは、不動産を取得して所有権移転登記や保存登記または抵当権設定登記などをするときに課せられる国税です。

### (1) 税率

登記などの種類	課税標準	本則税率	特例税率
(a)所有権保存の登記	不動産の価格	0.4%	0.2%
(b)所有権移転の登記 (ア)相続・法人の合併 (イ)贈与・遺贈 (ウ)共有物分割（現物の分割を除く） (エ)その他の原因によるもの（売買等）	不動産の価格	0.4% 2.0% 2.0% 2.0%	0.2% 1.0% 1.0% 1.0%
(c)地上権・永小作権・賃借権または採石権の設定・転貸	不動産の価格	1.0%	0.5%
(d)抵当権の設定、先取特権の保存、質権の設定	債権の金額、極度金額または不動産工事費用の予算金額	0.4%	
(e)地役権の設定登記	承役地の不動産の個数	1個に付1,500円	
(f)抵当権、先取特権、質権の移転登記	相続または法人の合併による移転の登記	債権金額または極度金額	0.1%
	その他の原因による移転の登記	債権金額または極度金額	0.2%
(g)抵当権の順位の変更登記	抵当権の件数	1件に付1,000円	
(h)仮登記 (ア)所有権保存・移転 (イ)その他のもの	不動産の価格 不動産の個数	1.0% 本登記の税率の1/2	0.5%
(i)附記登記・登記の更正・変更、登記の抹消	不動産の個数	1個に付1,000円	

※平成15年4月1日から平成18年3月31日までは特例税率が適用されます。

### (2) 住宅用家屋の軽減税率（措法72条の2、73条、74条）

次の要件に該当する個人の住宅用家屋（その個人の住宅の用に供する家屋。土地を除く）に係る登記については、下表の軽減税率が適用されます。

#### ①新築住宅

- ・平成17年3月31日までに新築または取得した個人の住宅用家屋であること
- ・床面積が50㎡以上であること
- ・新築または取得後1年以内に登記すること

#### ②中古住宅

- ・平成17年3月31日までに取得した建築後20年以内（鉄骨造、鉄筋コンクリート造等は25年以内）の個人の住宅用家屋であること
- ・床面積が50㎡以上であること
- ・取得後1年以内に登記すること

登記事項	課税標準	軽減税率
所有権保存登記	家屋の価額	0.15%
所有権移転登記	家屋の価額	0.3%
抵当権設定登記	債権金額	0.1%

## 7. 固定資産税・都市計画税

### (1) 税率

固定資産税（地法350）

標準税率	1.4%
------	------

都市計画税（地法702の3）

制限税率	0.3%
------	------

注）制限税率とは、市町村が条例で課することのできる最高税率です。

### (2) 固定資産税の特例

	区 分	軽 減 の 内 容
土 地	小規模住宅用地（住宅1戸あたり200㎡以下の部分） （地法349の3の2）	課税標準となるべき価格の $\frac{1}{6}$ を課税標準とする
	一般用住宅用地（200㎡を超え、住宅の床面積の10倍までの住宅用地） （地法349の3の2）	課税標準となるべき価格の $\frac{1}{3}$ を課税標準とする
建 物	新築住宅（地附16）	
	(a) 一定の要件を満たす中高層耐火建築住宅 (b) 一定の要件を満たす(a)以外の住宅	5年間、税額が $\frac{1}{2}$ になる 3年間、税額が $\frac{1}{2}$ になる

### (3) 都市計画税の特例

	区 分	軽 減 の 内 容
土 地	小規模住宅用地（住宅1戸あたり200㎡以下の部分） （地法702の3）	課税標準となるべき価格の $\frac{1}{3}$ を課税標準とする
	一般用住宅用地（200㎡を超え、住宅の床面積の10倍までの住宅用地） （地法702の3）	課税標準となるべき価格の $\frac{2}{3}$ を課税標準とする

### (4) 宅地に係る税負担の調整措置

固定資産税評価額をそのまま課税標準とすると、評価替えに伴ない急激な税負担増が考えられるため、「負担水準」に応じた負担調整措置がとられます。

#### ①住宅用地

次の算式によって求めた「負担水準」に応じて、なだらかな税負担増となるよう、前年度の課税標準額に次の表の負担調整率を乗じた額を課税標準額とします。

$$\text{負担水準} = \frac{\text{前年度の課税標準額}}{\text{当該年度の評価額} \times \text{住宅用地特例率（注1）}} \times 100（\%）$$

（注1）住宅用地の課税標準の特例により、 $\frac{1}{6}$ または $\frac{1}{3}$

負 担 水 準	負 担 調 整 率
40%以上80%未満	1.025
30%以上40%未満	1.05
20%以上30%未満	1.075
10%以上20%未満	1.10
10%未満	1.15

\* 負担水準が80%以上100%以下の住宅用地の固定資産税は、前年度の課税標準額が据え置かれます。

\* 負担水準が100%を超える住宅用地は、本来の課税標準額になります。

②商業地等（住宅用地以外の宅地）

次の算式によって求めた「負担水準」に応じて、なだらかな税負担増となるよう、前年度の課税標準額に次の表の負担調整率を乗じた額を課税標準額とします。

$$\text{負担水準} = \frac{\text{前年度の課税標準額}}{\text{当該年度の評価額}} \times 100 (\%)$$

負担水準	負担調整率
40%以上60%未満	1.025
30%以上40%未満	1.05
20%以上30%未満	1.075
10%以上20%未満	1.10
10%未満	1.15

- \* 負担水準が70%を超える商業地等の固定資産税は、当該年度の評価額に70%を乗じた額が課税標準額になります。
- \* 負担水準が60%以上70%以下の商業地等の固定資産税は、前年度の課税標準額が据え置かれます。

(5) 著しい地価下落に対応した臨時的な税負担の据置措置

前記(4)の負担調整措置により、宅地に係る固定資産税が上昇することになる場合でも、次の2つの要件のいずれをも満たすものは、税負担（課税標準額）が据え置かれます。

- ア その土地の3年間の評価額の下落率が全国平均（▲15%）以上であること
- イ 負担水準が、商業地等で45%以上、小規模住宅用地で55%以上、一般住宅用地で50%以上であること

(6) 平成16年度および平成17年度における価格の修正

固定資産税評価額は、基準年度から3年間据え置くことを原則としていますが、平成16年度および平成17年度においてさらに地価の下落傾向がみられる場合は、土地についての価格を簡易な方法で修正することができます。

(7) 商業地等に係る税負担の減額措置

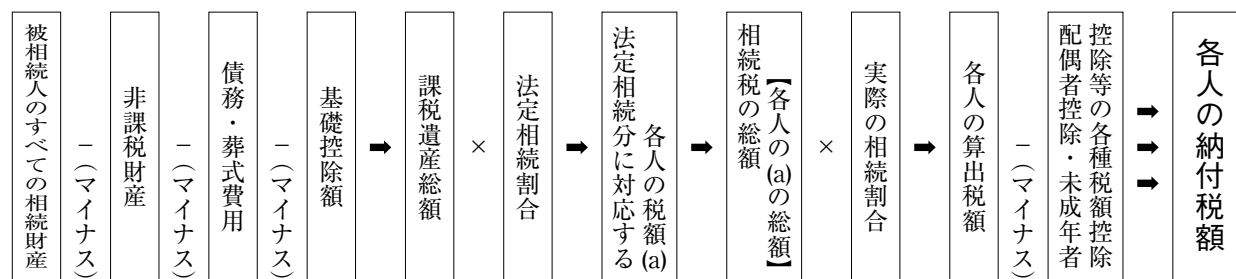
商業地等の固定資産税は、負担調整措置により負担水準70%とした場合を上限としていますが、地方公共団体の条例により負担水準60~70%の範囲内により算定される税額まで減額できる措置を講ずることができます。

(8) 宅地に係る都市計画税の税負担の調整措置等

宅地に係る都市計画税については、固定資産税と同様の負担調整措置がありますが、市町村の判断で据置き等の措置を講ずることもできます。

## 8. 相続税・贈与税

### (1) 相続税の計算の流れ



### (2) 基礎控除額

5,000万円 + 1,000万円 × 法定相続人の数

### (3) 相続税の速算表（相続税法16）

法定相続分に応ずる各取得金額	税率	速算控除額
1,000万円以下	10%	—
1,000万円超 3,000万円以下	15%	50万円
3,000万円超 5,000万円以下	20%	200万円
5,000万円超 10,000万円以下	30%	700万円
10,000万円超 30,000万円以下	40%	1,700万円
30,000万円超	50%	4,700万円

#### 《計算例》

課税遺産総額（相続財産の課税価格の合計額から基礎控除額を差し引いた残額）が1億2千万円、相続人が妻・長男・長女の3名の場合。

①法定相続分 妻 2分の1、長男 4分の1、長女 4分の1

②法定相続分に対応する各相続人の取得金額

妻 : 1億2千万円 × 1/2 = 6,000万円

長男 : 1億2千万円 × 1/4 = 3,000万円

長女 : 1億2千万円 × 1/4 = 3,000万円

③各相続人の取得金額に対する各人の相続税額

妻 : 6,000万円 × 30%（相続税率） - 700万円（速算控除額） = 1,100万円

長男 : 3,000万円 × 15%（相続税率） - 50万円（速算控除額） = 400万円

長女 : 3,000万円 × 15%（相続税率） - 50万円（速算控除額） = 400万円

④相続税の総額

1,100万円 + 400万円 + 400万円 = 1,900万円

∴相続税の総額は1,900万円（ただし配偶者の税額軽減等は考慮していない）

#### (4) 贈与税の相続時精算課税制度（相続税法21条の9）

##### ①概要

平成15年1月1日以後に生前贈与を受けた場合は、贈与時に贈与税をいったん支払い、その後の相続時にその贈与財産と相続財産とを合計して計算した相続税から、既に支払った贈与税を控除することができます。贈与と相続を通じて納税するもので、受贈者の選択により適用することができます。贈与財産の種類、金額、贈与回数には制限がありません。

##### ②適用要件

- イ) 65歳以上の親から20歳以上の子（ともに贈与年の1月1日の満年齢）である推定相続人(代襲相続人を含む)が受贈したものであること
- ロ) 本制度を選択する最初の贈与を受けた年の翌年2月1日から3月15日までの間に、所轄税務署長に対してその旨の届出書を贈与税の申告書に添付すること

##### ③税額の計算

- イ) 本制度の選択をした場合は他の財産と区分して贈与税を支払いますが、本制度に係る贈与税は、贈与財産の価額の合計から、複数年にわたり利用できる2,500万円（非課税枠）を控除した金額に、一律20%の税率を乗じて算出します。
- ロ) 本制度を選択した場合の相続税は、本制度に係る贈与財産（贈与時の価額）と相続財産を合算して通常の方法で計算した相続税から、既に支払った贈与税相当分を控除します。その際、相続税額から控除しきれない場合は還付が受けられます。

#### (5) 贈与税の速算表（相続税法21の7）

基礎控除後の課税価格		税率	速算控除額
	200万円以下	10%	—
200万円超	300万円以下	15%	10万円
300万円超	400万円以下	20%	25万円
400万円超	600万円以下	30%	65万円
600万円超	1,000万円以下	40%	125万円
1,000万円超		50%	225万円

注) 税額 = 各取得金額または課税価格 × 税率 - 控除額

#### (6) 住宅取得資金等に係る相続時精算課税制度の特例（措法70条の3）

平成15年1月1日から平成17年12月31日までの間に、自己の居住の用に供する一定の家屋を取得または増改築等するための資金の贈与を受けた場合は、65歳未満の父母からの贈与についても相続時精算課税制度を適用することができます。

##### ①適用要件

- イ) 20歳以上の子（贈与年の1月1日の満年齢）が父母から受贈した住宅取得資金等であること
- ロ) 取得または新築する住宅は、床面積が50㎡以上で、既存住宅は築後20年（耐火住宅は築後25年）以内のものであること
- ハ) 増改築等の場合は、増築、改築、大規模の修繕、大規模の模様替等で、当該増改築等の工事費用が100万円以上であること、増改築後の床面積が50㎡以上であることその他の要件を満たすこと

##### ②税額の計算

通常の相続時精算課税制度の2,500万円の非課税枠に、1,000万円を上乗せした3,500万円を贈与財産から控除することができます。



### (7) 住宅資金贈与の特例（措法70の3）

年間所得金額が1,200万円以下の者が、父母または祖父母から住宅取得資金を受けて住宅を取得したとき、贈与税が軽減されるという制度です。

区 分	計算式（住宅取得資金以外の贈与がないとき）
贈与額が550万円以下の場合	贈与税は課税されない
贈与額が550万円超1,500万円以下の場合	$(\text{贈与額} \times \frac{1}{5} - 110\text{万円}) \times \text{贈与税の税率} \times 5 = \text{贈与税額}$
贈与額が1,500万円超の場合	$\{(\text{贈与額のうち1,500万円を超える部分}) + 1,500\text{万円} \times \frac{1}{5} - 110\text{万円}\} \times \text{税率（速算控除適用）} - 19\text{万円} + 95\text{万円} = \text{贈与税額}$

#### 《計算例》

##### ①住宅取得資金の贈与金額550万円の場合

$$550\text{万円} \div 5 - 110\text{万円（基礎控除額）} = 0\text{円（課税価格）}$$

∴課税価格が0円なので、550万円に対する贈与税額は0円

##### ②住宅取得資金の贈与金額1,500万円の場合

$$1,500\text{万円} \div 5 - 110\text{万円（基礎控除額）} = 190\text{万円（課税価格）}$$

$$190\text{万円} \times 10\%（贈与税率） = 19\text{万円}$$

$$19\text{万円} \times 5 = 95\text{万円}$$

∴1,500万円に対する贈与税額は95万円

##### ③住宅取得資金の贈与金額2,000万円の場合

$$\text{手順1：} (2,000\text{万円} - 1,500\text{万円}) + (1,500\text{万円} \div 5 - 110\text{万円}) = 690\text{万円}$$

$$\text{手順2：} 690\text{万円} \times 40\%（贈与税率） - 125\text{万円（速算控除額）} = 151\text{万円}$$

手順3：手順2で求めた151万円から19万円を差し引き、95万円を加算する。

$$151\text{万円} - 19\text{万円} + 95\text{万円} = 227\text{万円}$$

∴2,000万円に対する贈与税額は227万円

### (8) 贈与税の配偶者控除（相続税法21の6）

婚姻期間が20年以上の配偶者に居住用不動産等を贈与したときには2,000万円まで贈与税がかからないという特例です。

なお、本記述は実務上特に必要頻度が高いと思われるものを抽出したものであり、一部簡略化されております。ご了承ください。