

# 不動産に関わる税金の基礎知識 (平成29年度版)

## 不動産に関わる税金の一覧表

不動産に関わる税金はさまざまありますが、ここでは、特に不動産業務に関連深い税制項目を一覧でまとめました。税の概要、改正点や特例等を簡単にまとめておりますので、お客さまへのご説明の際にご活用ください。

※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。

平成29年度 改正事項		P.2~5	
1	<b>所得税</b>	不動産を譲渡・賃貸した個人が払う国税です	P.6~15
	<b>住民税</b>	不動産を譲渡・賃貸した者が払う都道府県税及び市町村税です	
2	<b>法人税等</b>	不動産を譲渡・賃貸した法人が払う国税等です	P.16
3	<b>印紙税</b>	不動産取引の契約書を作るとき等に払う国税です	P.17~18
4	<b>不動産取得税</b>	不動産を取得した者が払う都道府県税です	P.19~20
5	<b>登録免許税</b>	不動産を登記する者が払う国税です	P.21
6	<b>固定資産税</b>	不動産を保有している者が払う市町村税です	P.22~24
	<b>都市計画税</b>	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	
7	<b>相続税</b>	相続を受けた者が払う国税です	P.25~29
	<b>贈与税</b>	贈与を受けた者が払う国税です	

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)

## 平成29年度 税制改正の概要(不動産関連のみ)

### 1. 所得税

(1) 住宅の耐久性向上改修工事について、次の措置を講ずる。

① 特定の増改築等に係る住宅借入金等を有する場合の所得税額の特別控除の控除額に係る特例

本特例の適用対象となる工事に特定の省エネ改修工事と併せて行う特定耐久性向上改修工事を加えるとともに、税額控除率2%の対象となる住宅借入金等の範囲に、特定の省エネ改修工事と併せて行う特定耐久性向上改修工事の費用に相当する住宅借入金等を加える。

(注)この改正は、改修後の住宅を平成29年4月1日から平成33年12月31日までの間に自己の居住の用に供する場合について適用する。

② 既存住宅に係る特定の改修工事をした場合の所得税額の特別控除

本特例の適用対象となる工事に一定の耐久性向上改修工事で耐震改修工事または省エネ改修工事と併せて行うものを加えるとともに、その控除額を耐震改修工事または省エネ改修工事に係る標準的な工事費用相当額および耐久性向上改修工事に係る標準的な工事費用相当額の合計額(250万円(省エネ改修工事と併せて太陽光発電装置を設置する場合には、350万円)を限度)の10%に相当する金額とする。

なお、耐震改修工事および省エネ改修工事と併せて一定の耐久性向上改修工事を行った場合における控除額は、その耐震改修工事に係る標準的な工事費用相当額、省エネ改修工事に係る標準的な工事費用相当額および耐久性向上改修工事に係る標準的な工事費用相当額の合計額(500万円(省エネ改修工事と併せて太陽光発電装置を設置する場合には、600万円)を限度)の10%に相当する金額とする。

(注)この改正は、改修後の住宅を平成29年4月1日から平成33年12月31日までの間に自己の居住の用に供する場合について適用する。

(2) 住宅借入金等を有する場合の所得税額の特別控除、特定の増改築等に係る住宅借入金等を有する場合の所得税額の特別控除の控除額に係る特例および既存住宅に係る特定の改修工事をした場合の所得税額の特別控除の適用対象となる省エネ改修工事に、居室の窓の断熱改修工事または居室の窓の断熱改修工事と併せて行う天井、壁もしくは床の断熱改修工事で、一定の要件を満たすものを加える。

(3) 給与所得者等が使用者等から使用人である地位に基づいて貸付けを受けた住宅借入金等のうち、住宅借入金等を有する場合の所得税額の特別控除および特定の増改築等に係る住宅借入金等を有する場合の所得税額の特別控除の控除額に係る特例の対象とならない住宅借入金等に係る利率を0.2%未満(改正前:1%未満)に引き下げる。

(注)この改正は、平成29年1月1日以後に居住用家屋を自己の居住の用に供する場合について適用する。

(4) 短期所有土地の譲渡等をした場合の土地の譲渡等に係る事業所得等の課税の特例について、適用停止措置の期限を平成32年3月31日まで3年延長する(住民税も同様)。

(5) 優良住宅地の造成等のために土地等を譲渡した場合の長期譲渡所得の課税の特例の適用期限を平成31年12月31日まで3年延長する(住民税も同様)。

(6) 災害により住宅借入金等特別控除、買換えの特例等の適用要件を満たさなくなった場合について、適用を受けることができる措置を講ずる(住民税も同様)。

## 平成29年度 税制改正の概要(不動産関連のみ)

### 2. 法人税

- (1) 法人の土地譲渡益に対する追加課税制度(一般・短期)の適用停止措置および適用除外措置(優良住宅地の造成等のための譲渡等に係る適用除外)について、一定の見直しを行った上、適用期限を平成32年3月31日まで3年延長する。
- (2) サービス付き高齢者向け賃貸住宅の割増償却制度は、適用期限の到来をもって廃止する(所得税も同様)。
- (3) 特定の資産の買換えの場合等の課税の特例について、次の見直しを行った上、その適用期限を3年延長する(一定の場合を除き所得税も同様)。
  - ① 市街化区域または既成市街地等の内から外への農業用資産の買換えおよび農用地区域内にある土地等の買換えは、所要の経過措置を講じた上、適用期限の到来をもって適用対象から除外する。
  - ② 既成市街地等の内から外への買換えについて、譲渡資産から事務所およびその敷地の用に供されている土地等を、買換資産から立地適正化計画を作成した市町村のその立地適正化計画に記載された都市機能誘導区域以外の地域内にある誘導施設に該当するものに係る土地等、建物(その附属設備を含む。)および構築物を、それぞれ除外する。
  - ③ 長期所有土地等から土地等、建物または構築物への買換え(旧表9号)を表7号とする。

### 3. 相続税・贈与税

- (1) 広大地の評価について、面積比例的に減額する評価方法から、各土地の個性に応じた形状・面積に基づき評価する方法に見直すとともに、適用要件を明確化する。

(注)この改正は、平成30年1月1日以後の相続等に適用する。
- (2) 直系尊属から住宅取得等資金の贈与を受けた場合の贈与税の非課税措置等について、災害により要件を満たさなくなった場合の救済措置を講ずる。

(注)この改正は、平成29年1月1日以後の贈与について適用するとともに、所要の経過措置を講ずる。

### 4. 登録免許税

- (1) 土地の売買による所有権の移転登記等に対する登録免許税の税率の軽減措置の適用期限を平成31年3月31日まで2年延長する。
- (2) 住宅用家屋の所有権の保存登記もしくは移転登記または住宅取得資金の貸付け等に係る抵当権の設定登記に対する登録免許税の税率の軽減措置の適用期限を平成32年3月31日まで3年延長する。

## 平成29年度 税制改正の概要(不動産関連のみ)

### 5. 地方税

#### (1) 固定資産税

- ① 居住用超高層建築物に対して課する固定資産税について、住戸の所在する階層の差違による床面積当たりの取引単価の変化の傾向を反映するための補正率(以下「階層別専有床面積補正率」という。)により補正する(都市計画税も同様)。

(注)この改正は、平成30年度から新たに課税されることとなる居住用超高層建築物(平成29年4月1日前に売買契約が締結された住戸を含むものを除く。)について適用する。

- ② 耐震改修または省エネ改修を行った住宅に係る固定資産税の減額措置について、長期優良住宅の認定を受けて改修されたことを証する書類を添付して市町村に申告がされた場合には、改修工事が完了した翌年度分に限り、減額すべき額を3分の2(改正前:2分の1または3分の1)に拡充する。
- ③ サービス付き高齢者向け賃貸住宅に係る固定資産税の減額措置について、対象となる家屋の戸数要件を10戸以上(改正前:5戸以上)とし、床面積要件の上限を210㎡以下(改正前:280㎡以下)に引き上げた上、その適用期限を平成31年3月31日まで2年延長する。

#### (2) 不動産取得税

- ① 居住用超高層建築物の専有部分の取得があった場合に課する不動産取得税について、階層別専有床面積補正率により補正する。

(注)この改正は、平成30年度から新たに課税されることとなる居住用超高層建築物(平成29(2017)年4月1日前に売買契約が締結された住戸を含むものを除く。)について適用する。

- ② 証券化等の対象となる次の不動産に係る不動産取得税の課税標準の特例措置について、適用対象の範囲を見直した上、その適用期限を平成31年3月31日まで2年延長する。
- ・ 不動産特定共同事業法に規定する特例事業者が不動産特定共同事業契約に基づき取得する一定の不動産
  - ・ 信託会社等が投資信託により取得する一定の不動産および投資法人が取得する一定の不動産
  - ・ 特定目的会社が資産流動化計画に基づき取得する一定の不動産
- ③ 宅地建物取引業者が取得した既存住宅について、一定の増改築等を行った上、取得の日から2年以内に耐震基準適合要件を満たすものとして個人に販売し、自己の居住の用に供された場合に係る不動産取得税の減額措置の適用期限を平成31年3月31日まで2年延長する。
- ④ 一定の新築のサービス付き高齢者向け賃貸住宅について、一定の新築住宅に係る不動産取得税の課税標準の特例措置及び一定の新築住宅の用に供する土地に係る不動産取得税の減額措置の床面積要件の下限を緩和する特例措置について、対象となる家屋の戸数要件を10戸以上(改正前:5戸以上)とし、床面積要件の上限を210㎡以下(改正前:240㎡以下)に引き上げた上、その適用期限を平成31年3月31日まで2年延長する。

## 平成29年度 税制改正の概要(不動産関連のみ)

### 《補足事項》

平成28年11月に「社会保障の安定財源の確保等を図る税制の抜本的な改革を行うための消費税法の一部を改正する等の法律等」が改正され、不動産関連項目として以下のような改正が行われた。

#### (1) 消費税法および地方消費税法

- ① 消費税率および地方消費税率の合計10%への引上げの施行日を平成31年10月1日とする。
- ② 消費税の軽減税率制度の導入に係る施行日を平成31年10月1日とする。

#### (2) 所得税

次に掲げる住宅取得等に係る措置の適用期限を平成33年12月31日まで2年6月延長する。

- ① 住宅借入金等を有する場合の所得税額の特別控除
- ② 特定の増改築等に係る住宅借入金等を有する場合の所得税額の特別控除の控除額に係る特例
- ③ 既存住宅の耐震改修をした場合の所得税額の特別控除
- ④ 既存住宅に係る特定の改修工事をした場合の所得税額の特別控除
- ⑤ 認定住宅の新築等をした場合の所得税額の特別控除

#### (3) 贈与税

- ① 直系尊属から住宅取得等資金の贈与を受けた場合の贈与税の非課税措置について、その非課税限度額に係る住宅用家屋の取得等に係る契約の締結期間を次のとおりとする。

##### a) 特別住宅資金非課税限度額

住宅用家屋の取得等に係る 契約の締結期間	耐震等 住宅用家屋	左記以外の 住宅用家屋
平成31年4月～平成32年3月	3,000万円	2,500万円
平成32年4月～平成33年3月	1,500万円	1,000万円
平成33年4月～平成33年12月	1,200万円	700万円

##### b) 住宅資金非課税限度額

住宅用家屋の取得等に係る 契約の締結期間	耐震等 住宅用家屋	左記以外の 住宅用家屋
平成28年1月～平成32年3月	1,200万円	700万円
平成32年4月～平成33年3月	1,000万円	500万円
平成33年4月～平成33年12月	800万円	300万円

- ② 特定の贈与者から住宅取得等資金の贈与を受けた場合の相続時精算課税制度の特例の適用期限を平成33年12月31日まで2年6月延長する。

# 1 所得税・住民税

所得税…不動産を譲渡・賃貸した個人が払う国税です  
住民税…不動産を譲渡・賃貸した者が払う都道府県税及び市町村税です

## (1) 土地・建物の譲渡に伴う課税

### ① 譲渡所得

土地建物等を譲渡した場合、譲渡収入金額から取得費(※1)、譲渡費用(※2)、特別控除額を差し引いた課税譲渡所得に所得税・住民税が課せられます。

その際、譲渡資産の所有期間(※3)が譲渡した年の1月1日において5年を超える場合を「課税長期譲渡所得」、5年以下の場合を「課税短期譲渡所得」と呼び、それぞれにおいて所得税・住民税の税率が異なります。

#### ※1 取得費

売却した土地建物等を買入れたときの購入代金や、購入(仲介)手数料等の資産の取得に要した金額に、その後支出した改良費、設備費を加えた合計額をいいます。

なお、建物の取得費は、所有期間中の減価償却費相当額を差し引いて計算します。また、土地建物等の取得費が分からなかったり、実際の取得費が譲渡金額の5%よりも少ないときは、譲渡金額の5%を取得費(概算取得費)とすることができます。

#### ※2 譲渡費用

土地建物等を売却するために支出した費用をいい、譲渡(仲介)手数料、登記費用、測量費、売買契約書の印紙代、売却するときに借家人等に支払った立退料、建物を取り壊して土地を売却するときの取り壊し費用等です。

#### ※3 所有期間の判定基準

##### [取得日]

- ・原則として、譲渡資産の引き渡しを受けた日(自己建設の場合は建設完了日)になります。ただし、契約効力発生の日とすることもできます。
- ・相続(限定承認を除く)または贈与で取得した場合は、被相続人または贈与者が取得した日になります。
- ・譲渡の特例を受けて取得した資産については次表のようになります。

旧資産の取得時期を引き継ぐもの	旧資産の取得時期を引き継がないもの
<ul style="list-style-type: none"> <li>・固定資産の交換</li> <li>・収用等による代替資産</li> <li>・特定の交換分合の特例</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・居住用財産の買換</li> <li>・特定事業用資産の買換</li> <li>・等価交換の立体買換</li> </ul>

##### [譲渡日]

原則として、資産を引き渡した日になります。ただし、契約効力発生の日とすることもできます。



## 1. 所得税・住民税

### 長期譲渡所得(措法31)

#### ・税率

所得税	住民税	計
15.315% (※)	5%	20.315%

(※) 所得税の税率には復興特別所得税(基準所得税額×2.1%)が含まれています。以下、所得税については同様とします。

#### 計算例

課税長期譲渡所得金額が8,000万円であった場合

$8,000万円 \times 20.315\% (※) = 1,625.2万円$  所得税・住民税の合計金額です。

#### ●特例

イ) 所有期間10年超の居住用財産を譲渡した場合の軽減税率の特例(措法31の3)

課税長期譲渡所得金額	所得税	住民税	計
6,000万円以下の部分	10.21% (※)	4%	14.21%
6,000万円超の部分	15.315% (※)	5%	20.315%

#### 計算例

売買代金から取得費・譲渡費用を差し引いた長期譲渡所得金額が1億円で、居住用財産の譲渡所得に係る3,000万円特別控除を適用した場合の税額。

$$\begin{array}{rcccl} 1億円 & - & 3,000万円 & = & 7,000万円 \\ \text{(長期譲渡所得金額)} & & \text{(特別控除)} & & \text{(課税長期譲渡所得金額)} \end{array}$$

7,000万円に軽減税率を適用

$$(6,000万円 \times 14.21\%) + \{(7,000万円 - 6,000万円) \times 20.315\% \} = 1,055.75万円 \dots \text{税額}$$

⋮

6,000万円以下の部分に対する所得税・住民税      6,000万円超の部分に対する所得税・住民税

ロ) 優良住宅地の造成等のために土地等を譲渡した場合の特例(措法31の2)

(適用期限 平成31年12月31日)

課税長期譲渡所得金額	所得税	住民税	計
2,000万円以下の部分	10.21% (※)	4%	14.21%
2,000万円超の部分	15.315% (※)	5%	20.315%

※他の特例との併用不可

## 1. 所得税・住民税

### 短期譲渡所得(措法32)

#### ・税率

所得税	住民税	計
30.63% (※)	9%	39.63%

#### 計算例

課税短期譲渡所得金額が6,000万円であった場合

$$6,000\text{万円} \times 39.63\% = 2,377.8\text{万円}$$

所得税・住民税の合計金額です。

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 30.63% (※) ➡ 15.315% (※)      住民税 9% ➡ 5%



## 1. 所得税・住民税

### ② 譲渡所得からの特別控除額

以下のケースに該当する土地等を譲渡した場合、譲渡所得の金額から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) [控除額:5,000万円]

##### [要件]

- ・売却した土地建物等は固定資産であること
- ・その年に公共事業のために売却した資産の全部について、収用等に伴い代替資産を取得した場合の課税の特例等を受けていないこと
- ・買取り等の申出があった日から6か月を経過した日までに土地建物を売却していること
- ・公共事業の施行者から最初に取り等申出を受けた者(その者の死亡に伴い相続または遺贈により当該資産を取得した者を含みます。)が譲渡していること

#### (b) 居住用財産を譲渡した場合 (措法35) [控除額:3,000万円]

##### [要件]

- ・自分が住んでいる家屋を売却するか、家屋とともにその敷地や借地権を売却すること。なお、以前に住んでいた家屋や敷地等の場合には、住まなくなった日から3年目の年の12月31日までに売却すること
  - ・売却した家屋や敷地について、収用等の場合の特例控除等、他の特例の適用を受けていないこと
  - ・災害によって滅失した家屋の場合は、その敷地を住まなくなった日から3年目の年の12月31日までに売却すること
  - ・住んでいた家屋または住まなくなった家屋を取り壊した場合は、次の二つの要件にあてはまること
    - ◇その敷地の譲渡契約が、家屋を取り壊した日から1年以内に締結され、かつ、住まなくなった日から3年目の年の12月31日までに売却すること
    - ◇家屋を取り壊してから譲渡契約を締結した日まで、その敷地を貸駐車場等、その他の用に供していないこと
  - ・売手と買手の関係が、親子や夫婦等、特別な間柄でないこと
- 特別な間柄には、このほか生計を一にする親族、内縁関係にある人、特殊な関係のある法人等も含まれます。

以上の要件は、居住用財産を譲渡した場合の他の特例も同様です。

また、平成28年4月1日から平成31年12月31日までに、被相続人が居住していた空家で一定の要件を満たすもの(「被相続人居住用家屋」といいます。)を一定の条件のもとで譲渡した場合もこの特例の適用を受けることができます。

この他の要件としては、

- ・前年・前々年に「居住用財産の3,000万円特別控除の特例」「特定の居住用財産の買換え特例」「居住用財産を買換えた場合の譲渡損失の損益通算・繰越控除」「特定居住用財産の譲渡損失の損益通算・繰越控除」の適用を受けていないこと

##### [適用除外]

- ・この特例を受けることだけを目的として入居したと認められる家屋
- ・居住用家屋を新築する期間中だけ仮住まいとして使った家屋、その他一時的な目的で入居したと認められる家屋
- ・別荘等のように主として趣味、娯楽または保養のために所有する家屋

#### (c) 特定土地区画整理事業等の場合 (措法34) [控除額:2,000万円]

#### (d) 特定住宅地造成事業等の場合 (措法34の2) [控除額:1,500万円]

#### (e) 農地保有の合理化等の場合 (措法34の3) [控除額: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)

\*土地建物等の長期譲渡所得または短期譲渡所得の計算上生じた損失の金額は、一定の居住用財産の譲渡損失を除き、土地建物等の譲渡による所得以外との通算および翌年以降への繰越はできません。

## 1. 所得税・住民税

### ③ 特定の居住用財産の買換え特例 (措法36の2)

#### イ) 概要

個人が平成29年12月31日までに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、譲渡所得への課税が繰り延べられます。したがって、譲渡金額より買換え資産の取得金額の方が小さい場合、その差額分についてだけ譲渡があったものとして課税されます。

#### ロ) 課税所得金額の計算方法

(a) 譲渡資産の譲渡金額 ≤ 買換え資産の取得金額の場合  
譲渡がなかったものとされ、譲渡所得はありません。

(b) 譲渡資産の譲渡金額 > 買換え資産の取得金額の場合  
差額分についての譲渡があったものとされます。

(ア) 収入金額 = 譲渡資産の譲渡金額 - 買換え資産の取得金額

(イ) 取得費・譲渡費用 =  $\frac{(\text{譲渡資産の取得費} + \text{譲渡費用}) \times (\text{ア})}{\text{譲渡金額}}$

長期譲渡所得金額 = (ア) - (イ)

#### ハ) 主な要件

- ・前年・前々年に「居住用財産の3,000万円特別控除の特例」「居住用財産の軽減税率の特例」「居住用財産を買換えた場合の譲渡損失の損益通算・繰越控除」「特定居住用財産の譲渡損失の損益通算・繰越控除」の適用を受けていないこと
- ・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
- ・譲渡者の居住期間が10年以上(通算して)であること
- ・譲渡対価が1億円であること
- ・特別の関係にある者への譲渡でないこと
- ・買換え資産のうち、建物については、居住部分の床面積が50㎡以上のものであり、かつ、土地については、面積が500㎡以下のものであること
- ・買換え資産が既存の耐火建築物である場合は、築後25年以内、または地震に対する一定の安全基準に適合している(既存住宅売買瑕疵保険に加入している一定の住宅を含む)こと

### ④ 居住用財産を買換えた場合の譲渡損失の損益通算・繰越控除 (措法41条の5)

居住用財産を買換えた際に譲渡損失が発生した場合は、譲渡損失金額を損益通算し、さらに翌年以後3年間の所得から控除することができます。なお、買換えた居住用財産について、住宅ローン控除の適用が認められます(ただし、下記の要件を満たす場合)。

#### (a) 譲渡資産の要件

- ・平成29年12月31日までに、土地建物等とともにその年の1月1日において所有期間が5年を超える居住用財産を譲渡すること
- ・特別の関係にある者への譲渡でないこと
- ・前年・前々年に「居住用財産の3,000万円特別控除の特例」「居住用財産の軽減税率の特例」「特定の居住用財産の買換え特例」の適用を受けていないこと
- ・当年・前年以前3年以内に「居住用財産を買換えた場合の譲渡損失の損益通算・繰越控除」「特定居住用財産の譲渡損失の損益通算・繰越控除」の適用を受けていないこと

## 1. 所得税・住民税

### (b) 買換資産の要件

- ・控除を受ける年の年末において、買換資産にかかる借入金(当初の償還期間10年以上)があること
- ・譲渡の前年の1月1日から翌年の12月31日までの間に居住用財産を取得し、かつ、取得の日から取得の日の属する年の翌年12月31日までの間に居住の用に供する(または供する見込みである)こと
- ・建物の居住部分の床面積が50㎡以上であること

### (c) 繰越控除額

- ・譲渡資産の譲渡所得計算上生じた損失金額のうち、損益通算をしてもなお控除しきれない部分の金額が繰越控除の対象(合計所得金額が3,000万円以下の年に限る)
- ・譲渡した土地が500㎡を超えるときは、500㎡を超える部分に相当する金額を除く

## ⑤ 特定居住用財産の譲渡損失の損益通算・繰越控除(措法41条の5の2)

居住用財産を譲渡しても住宅ローンを完済しきれない場合は、ローン残高から譲渡対価を差し引いた額を限度とする譲渡損失金額を損益通算し、さらに翌年以降3年間の所得から控除することができます。

- ・平成29年12月31日までに、土地建物等とともにその年の1月1日で所有期間が5年を超える居住用財産の譲渡であること
- ・譲渡にかかる契約を締結した日の前日において一定の住宅借入金等(当初の償還期間10年以上)の残高があること
- ・特別の関係にある者への譲渡でないこと
- ・前年・前々年に「居住用財産の3,000万円特別控除の特例」「居住用財産の軽減税率の特例」「特定の居住用財産の買換え特例」の適用を受けていないこと
- ・当年・前年以前3年以内に「居住用財産を買換えた場合の譲渡損失の損益通算・繰越控除」「特定居住用財産の譲渡損失の損益通算・繰越控除」の適用を受けていないこと
- ・繰越控除額は、譲渡資産の譲渡所得計算上生じた損失金額(一定の住宅借入金等の残高から譲渡対価を控除した金額を限度)のうち、損益通算をしてもなお控除しきれない部分の金額とする(合計所得金額が3,000万円以下の年に限る)

1. 所得税・住民税

⑥ 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、税務上では譲渡所得として課税されるのが原則です。

しかし、以下の要件をすべて満たす資産の交換については、譲渡所得への課税が繰り延べられます。

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
交換譲渡資産の種類	同じ種類の資産の交換であること 	
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	両物件の価額の差が高い方の20%を超えないこと	
譲渡所得金額	① 交換差金を取得しない場合→譲渡はなかったものとされる ② 交換差金を取得した場合 $\text{交換差金の額} - (\text{譲渡資産の取得費} + \text{譲渡費用}) \times \frac{\text{交換差金の額}}{\text{交換差金の額} + \text{取得資産の交換時の価額}}$	

⑦ 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)
- 二) 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

## 1. 所得税・住民税

## (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の取得または増改築等を行い、平成33年12月31日までに居住の用に供した場合は、居住を開始した年以後10年間にわたり各年分の所得税額から一定額が控除されます。また、所得税額(この特例による控除前)よりもこの特例による控除額の方が多きときは、その残額を翌年分の住民税から控除することができます。

いったん居住した後であれば、転勤等のやむを得ない事情で居住しなくなっても、その後再入居した場合は、再入居年以後の各適用年から再適用が受けられます。

## ② 控除額の計算

居住年	控除期間	住宅借入金等の 年末残高の限度額	控除率	10年間の 最大控除額
平成26年4月～平成33年12月	10年間	4,000万円以下の部分(※)	年末残高×1.0%	400万円

(※)消費税等の税率が8%または10%の場合。それ以外の場合は2,000万円が限度。

(注)表中の年末残高とは、いずれも控除を受ける年の12月31日における住宅借入金等の残高。

## 計算例

平成29年4月に住宅ローン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29年5月(取得後6ヶ月以内)に当該住宅での居住を開始し、住宅ローンの平成29年末における残高が2,470万円の場合。

[平成29年分の所得税控除額]

年末借入金残高 2,470万円 < 4,000万円

∴年末借入金残高の2,470万円が対象

$$\begin{array}{rcccl} 2,470\text{万円} & & & & \\ \text{(年末借入金残高)} & \times & 1.0\% & = & 24\text{万7千円} \\ & & \text{(控除率)} & & \end{array}$$

∴平成29年分の所得税額から24万7千円が控除される(ただし平成29年分の所得税額が24万7千円未満のときは、課税総所得金額の7%かつ13万6千500円を限度に、その残額を翌年分の住民税から控除できる)。

## 1. 所得税・住民税

### ③ 住宅ローン控除の主な適用要件

#### イ) 取得者の要件

- ・適用を受ける年の合計所得金額が3,000万円以下であること
- ・年末に住宅ローン等の借入金残高があること
- ・取得後6ヶ月以内に入居すること など

#### 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(平成29年1月1日以後居住は0.2%)以上であること など

#### ハ) 取得する住宅の要件

- ・床面積が50㎡以上であること
- ・床面積の2分の1以上が居住用部分であること
- ・中古住宅の場合は次のいずれかに該当すること
  - a) 築後20年(耐火建築物は25年)以内のもの
  - b) 地震に対する一定の安全基準に適合するもの(既存住宅売買瑕疵保険に加入している一定のものを含む)
  - c) 地震に対する安全基準に適合しない中古住宅で、取得の日までに耐震改修工事の申請等をし、入居日までにその工事が完了している等の要件を満たしているもの
- ・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(補助金等を除く)を超えること など

※他に、住宅借入金等でバリアフリー改修工事または省エネ改修工事を行ったり、新築の認定住宅を取得した場合の控除制度、借入金の有無にかかわらず、特定の改修工事を行ったり、新築の認定長期優良住宅等を取得した場合の控除制度があります。

## 1. 所得税・住民税

## (3) 所得税及び住民税の税額

## ① 所得税の税額(速算表)

税額 = 課税所得金額 × 税率 - 速算控除額

課税所得金額	税率	速算控除額
195万円以下	5%	—
195万円超 ~ 330万円以下	10%	97,500円
330万円超 ~ 695万円以下	20%	427,500円
695万円超 ~ 900万円以下	23%	636,000円
900万円超 ~ 1,800万円以下	33%	1,536,000円
1,800万円超 ~ 4,000万円以下	40%	2,796,000円
4,000万円超	45%	4,796,000円

(注)平成25年から平成49年までは、別途、復興特別所得税(基準所得税額×2.1%)が課されます。

## ② 個人住民税の税額

税額 = 課税所得金額 × 10% - 調整控除額

調整控除額は下記の計算に従って求めます

個人住民税の課税所得金額が 200万円以下の方	1. 人的控除額の差の合計 2. 個人住民税の課税所得金額 1と2のいずれか小さい額の5%
個人住民税の課税所得金額が 200万円超の方	{人的控除額の差の合計額 - (個人住民税の課税所得金額 - 200万円)} ×5% 但し、この額が2,500円未満の場合は2,500円とする



## 2 法人税等

法人税…不動産を譲渡・賃貸した法人が払う国税等です

### (1) 法人税の税率

事業年度の開始時期	資本金1億円以下の普通法人		資本金1億円超の普通法人
	年所得金額800万円以下の部分	年所得金額800万円超の部分	
平成28.4.1～平成29.3.31	15%	23.4%	23.4%
平成29.4.1～平成30.3.31			
平成30.4.1～平成31.3.31	19%	23.2%	23.2%
平成31.4.1～			

### (2) 法人住民税の税率(法人税割)

事業年度の開始時期	都道府県民税		市町村民税	
	標準税率	制限税率	標準税率	制限税率
～平成31.9.30	3.2%	4.2%	9.7%	12.1%
平成31.10.1～	1.0%	2.0%	6.0%	8.4%

\*課税標準は法人税額です。

### (3) 土地重課制度の停止(措法62の3、63)

土地の所有期間	税 額
所有期間が5年以下である土地等 (短期所有に対する土地重課)	短期所有土地等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32年3月31日までは適用を停止する)
上記以外の土地等 (一般土地重課制度)	土地等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32年3月31日までは適用を停止する)

3 印紙税

印紙税…不動産取引の契約書を作るとき等に払う国税です

(1) 課税物件表

課税物件	課税標準及び税額			非課税物件
(a)不動産等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	200円	
	10万円	50万円	400円	
	50万円	100万円	1,000円	
	100万円	500万円	2,000円	
	500万円	1,000万円	1万円	
	1,000万円	5,000万円	2万円	
	5,000万円	1億円	6万円	
	1億円	5億円	10万円	
	5億円	10億円	20万円	
	10億円	50億円	40万円	
	50億円		60万円	
	(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等の受取書 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			5万円未満の契約金額の記載のある契約書
	超	以下		
		100万円	200円	
	100万円	200万円	400円	
	200万円	300万円	600円	
	300万円	500万円	1,000円	
	500万円	1,000万円	2,000円	
	1,000万円	2,000万円	4,000円	
	2,000万円	3,000万円	6,000円	
	3,000万円	5,000万円	1万円	
	5,000万円	1億円	2万円	
	1億円	2億円	4万円	
	2億円	3億円	6万円	
3億円	5億円	10万円		
5億円	10億円	15万円		
10億円		20万円		
	(イ) (ア)に掲げる受取書以外の受取書1通につき200円			

### 3. 印紙税

#### (2) 印紙税の特例

平成26年4月1日から平成30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に係る印紙税は、下表のように軽減されます。

記載された金額		印紙税額
不動産売買契約書	建設工事請負契約書	
10万円超 50万円以下	100万円超 200万円以下	200円
50万円超 100万円以下	200万円超 300万円以下	500円
100万円超 500万円以下	300万円超 500万円以下	1,000円
500万円超 1,000万円以下		5,000円
1,000万円超 5,000万円以下		1万円
5,000万円超 1億円以下		3万円
1億円超 5億円以下		6万円
5億円超 10億円以下		16万円
10億円超 50億円以下		32万円
50億円超		48万円

#### (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) 不動産の媒介契約書 (※業者同士の媒介契約書では課税されることも) (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

## 4 不動産取得税

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

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、特例により平成30年3月31日までに宅地評価土地を取得した場合の課税標準が固定資産税評価額の2分の1に軽減されています。

### (1) 税率

標準税率(地法73の15)	土地・住宅 平成30年3月31日まで 3%	非住宅用の建物 4%
---------------	-----------------------------	---------------

※本則税率は4%ですが、土地及び居住用の建物(住宅)の取得については、平成30年3月31日まで特例により、税率が3%となります。

### (2) 特例

#### ① 住宅に係る軽減措置の特例(地法73の14)

下表に該当する住宅を取得したときは、住宅の課税標準から一定額を控除することができます。

適用対象	要件	軽減内容	
(a)新築住宅等を取得した場合	(ア)住宅の用に供する(貸家の住宅も可) (イ)床面積が50㎡(戸建以外の貸家共同住宅は40㎡)以上240㎡以下	住宅の課税標準から1戸につき1,200万円まで控除	
(b)中古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50㎡以上240㎡以下 (ウ)昭和57年1月1日以後に新築された中古住宅または、地震に対する一定の安全基準に適合している中古住宅(注) (エ)人の居住の用に供されたことがない中古住宅も可	新築年月日の区分に応じ住宅の課税標準から下記の金額を控除する	
		S51.1.1～S56.6.30	350万円
		S56.7.1～S60.6.30	420万円
		S60.7.1～H 1.3.31	450万円
		H 1.4.1～H 9.3.31	1,000万円
	H 9.4.1～	1,200万円	

(注)以下の中古住宅も対象になります。

- 地震に対する安全基準に適合しない中古住宅を取得し、6ヵ月以内に耐震基準に適合するための改修を実施した後に入居した場合
- 宅地建物取引業者が取得した中古住宅(新築後10年以上)について、一定の増改築等を行った上、取得の日から2年以内に耐震基準適合要件を満たすものとして個人に販売し、その個人の居住の用に供された場合(平成27年4月1日～平成31年3月31日までの取得)

※新築の認定長期優良住宅を平成30年3月31日までに取得した場合は、課税標準から1戸につき1,300万円を控除することができます。

## 4.不動産取得税

### 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、下表の条件のもとに取得した場合は、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。

区 分		条 件
新築住宅の敷地	住宅と同時に取得	未使用の住宅を新築後1年以内に取得
	住宅より先に取得	敷地取得後2年以内(注)に住宅を新築
	住宅より後に取得	敷地取得前1年以内に住宅を新築
中古住宅の敷地	住宅より先に取得	敷地取得後1年以内に住宅を取得
	住宅より後に取得	敷地取得前1年以内に住宅を取得

(注)平成30年3月31日までは3年(やむを得ない事情がある場合は4年)以内

(a)  $150\text{万円} \times 3\% = 45,000\text{円}$

(b)  $\text{土地}1\text{m}^2\text{当たりの価格} \times 1/2\text{(特例による軽減)} \times \text{住宅の床面積の}2\text{倍}(\ast) \times 3\%$

$\ast$ 住宅の床面積は、1戸当たり200 $\text{m}^2$ が限度となります。

#### 計算例

6,000万円の建売住宅(長期優良住宅ではない)を買った場合の不動産取得税(平成29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(100 $\text{m}^2$ )  
 建物面積……150 $\text{m}^2$  土地1 $\text{m}^2$ 当たり固定資産税評価額……20万円

計算式 ●建物 {  $1,400\text{万円} - 1,200\text{万円(控除額)}$  }  $\times 3\% = 6\text{万円}$  ∴不動産取得税 6万円

●土地 軽減される額は次のAとBのいずれか高い額

A.  $150\text{万円} \times 3\% = 45,000\text{円}$

B.  $20\text{万円} \times 1/2 \times 200\text{m}^2$  ( $150\text{m}^2 \times 2 > 200\text{m}^2$ )  $\times 3\% = 60\text{万円}$

AとBを比べて多い方……Bの60万円

$2,000\text{万円} \times 1/2 \times 3\% = 30\text{万円} < 60\text{万円}$  ∴不動産取得税 0円

## 5 登録免許税

登録免許税…不動産を登記する者が払う国税です

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%	——
(b)所有権移転の登記 (ア)売買等によるもの (イ)相続・法人の合併 (ウ)贈与・遺贈 (エ)共有物分割(現物の分割を除く)	不動産の価格	2.0% 0.4% 2.0% 2.0%	1.5% ※土地売買のみ (平成31年3月31日まで)
(c)地上権・永小作権・賃借権または採石権の設定・転賃	不動産の価格	1.0%	——
(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	——
(i)附記登記・登記の更正・変更、登記の抹消	不動産の個数	1件に付1,000円	——

### (2) 住宅用家屋の軽減税率(措法72条の2、73条、75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32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32年3月31日までに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
- ・取得日時点で建築年数が耐火建築物で25年以内(それ以外は20年以内)。それを超える場合は、地震に対する一定の安全基準に適合していること(既存住宅売買瑕疵保険に加入している一定のものを含む)
- ・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%

※平成30年3月31日までに取得した新築の認定長期優良住宅または認定低炭素住宅(どちらも個人の住宅用家屋)は、所有権保存登記および所有権移転登記の税率が0.1%(一戸建の認定長期優良住宅の所有権移転登記は0.2%)に軽減されます。

### (3) 特定の増改築等がされた住宅用家屋の所有権移転登記の軽減税率(措法74条の3)

個人が、平成30年3月31日までに宅地建物取引業者が増改築等をした一定の中古の住宅用家屋を取得し、1年以内に登記した場合は、当該住宅用家屋の所有権移転登記の税率が0.1%に軽減されます。

## 6 固定資産税・都市計画税

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  
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

### (1) 税率

固定資産税(地法350)

都市計画税(地法702の3)

標準税率	1.4%	制限税率	0.3%
------	------	------	------

注) 固定資産税の税率は1.4%としています(標準税率)。地方税法によって各市町村は条例でこれと異なる税率を定めることができるため、全国一律とは限りません。

注) 制限税率とは、市町村が条例で課することが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1/6を課税標準とする
	一般用住宅用地(200㎡を超える部分、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1/3を課税標準とする
建 物	新築住宅(地附15の6) (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年度間、税額が1/2になる(120㎡相当分まで) 3年度間、税額が1/2になる(120㎡相当分まで)

注) 特定空屋等(放置することが不適切な状態にある空屋等)に係る土地はこの特例の対象になりません。

### (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1/3を課税標準とする
	一般用住宅用地(200㎡を超える部分、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2/3を課税標準とする



6. 固定資産税・都市計画税

(4) 宅地に係る固定資産税の税負担の調整措置

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。以下の負担調整措置は、平成27年度から平成29年度の固定資産税に適用されます。

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。

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

(注) 住宅用地の課税標準の特例により、1/6または1/3

負担水準	課税標準額
100%以上	当該年度の評価額
100%未満	(a) 前年度の課税標準額 (b) 当該年度の評価額 × 住宅特例率 × 5% (1/6または1/3) (a) + (b) = 課税標準額  ※この計算式で求めた[(a)+(b)]が(b)の計算式で求めた額の20%を下回る場合は20%相当額とし、100%を上回る場合は負担調整を行いません。

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	課税標準額
70%超	当該年度の評価額 × 70%
60%以上 70%以下	前年度の課税標準額(据え置き)
60%未満	(a) 前年度の課税標準額 (b) 当該年度の評価額 × 5% (a) + (b) = 課税標準額  ※この計算式で求めた課税標準額[(a)+(b)]が(b)の計算式で求めた額の60%を上回る場合は60%相当額、20%を下回る場合は20%相当額となります。

## 6. 固定資産税・都市計画税

### (5) 平成28年度および平成29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28年度および平成29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。

### (6) 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。

### (7) 宅地に係る都市計画税の税負担の調整措置

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) タワーマンションの専有床面積の補正

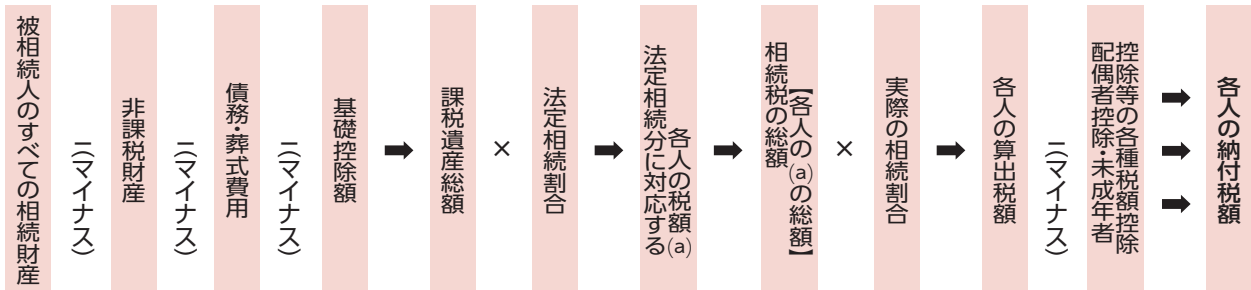
区分所有に係る建物の専有部分は、1棟の建物全体に係る税額を専有部分の床面積の割合によって按分するのが原則ですが、平成30年度から新たに課税されることとなる居住用超高層建築物<sup>(注)</sup>(平成29年4月1日前に売買契約が締結された住戸を含むものを除く。)については、階層別専有床面積補正率(住戸の所在する階層の差違による床面積当たりの取引単価の変化の傾向を反映するための補正率)により補正します(都市計画税も同様)。

(注)居住用超高層建築物:高さが60mを超える建築物のうち、複数の階に住戸が所在しているもの(いわゆるタワーマンション)をいいます。

## 7 相続税・贈与税

相続税…相続を受けた者が払う国税です  
贈与税…贈与を受けた者が払う国税です

### (1) 相続税の計算の流れ



### (2) 基礎控除額

基礎控除額 = 定額控除額 (3,000万円) + (法定相続人比例控除額 (1人あたり600万円) × 法定相続人の数)

### (3) 相続税の速算表

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	20,000万円以下	40%	1,700万円
20,000万円超	30,000万円以下	45%	2,700万円
30,000万円超	60,000万円以下	50%	4,200万円
60,000万円超		55%	7,200万円

7. 相続税・贈与税

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) 配偶者の税額軽減(相続税法19の2)

配偶者の税額の軽減の制度とは、被相続人の配偶者が遺産分割や遺贈により実際にもらった正味の遺産額が、次の(a)(b)のうちどちらか多い金額までは配偶者に相続税はかからないという制度です。

(a) 1億6千万円

(b) 配偶者の法定相続分相当額

※法定相続分

相続人		法定相続分
子がいる場合	配偶者	2分の1
	子	2分の1(人数分に分ける)
子がない場合	配偶者	3分の2
	父母	3分の1(人数分に分ける)
子ども父母もない場合	配偶者	4分の3
	兄弟姉妹	4分の1(人数分に分ける)

## 7. 相続税・贈与税

### (5) 相続時精算課税制度(相続税法21条の9)

#### ① 概要

財産の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、贈与者ごとに通常の贈与税(暦年課税制度)と本制度のどちらかを選択して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) 60歳以上の贈与者から20歳以上(ともに贈与年の1月1日の満年齢)の子(推定相続人)または孫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。ただし、本制度を選択すると、暦年課税制度の基礎控除(110万円)の適用はありません。
- 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。

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

平成33年12月31日までに、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(その敷地とともに取得する場合の土地等の取得資金および住宅の新築等(贈与を受けた年の翌年3月15日までに行われたものに限る。)に先行して取得する土地等の取得資金を含む。)の贈与を受けた場合は、贈与者の年齢に関係なく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) 贈与者から20歳以上(贈与年の1月1日の満年齢)の子(推定相続人)または孫が受贈した住宅取得等資金であること
- ロ) 取得または新築する住宅、その敷地の取得資金の贈与を受ける場合、その翌年3月15日までに居住の用に供したとき、または居住の用に供すると見込まれるとき
- ハ) 取得または新築する住宅は、床面積が50㎡以上
- ニ) 中古住宅においては、取得日時点で築後年数が耐火建築物25年以内(それ以外は20年以内)。それを超える場合は地震に対する一定の安全基準に適合していること(既存住宅売買瑕疵保険に加入している一定のものを含む)  
(地震に対する安全基準に適合しない既存住宅につき、取得の日までに耐震改修工事の申請等を行い、入居日までに工事を完了している等の一定の要件を満たしているものも可)
- ホ) 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と同様の計算になります。

## 7. 相続税・贈与税

## (7) 直系尊属から住宅取得等資金の贈与を受けた場合の贈与税の非課税(措法70条の2)

20歳以上で、贈与を受けた年の合計所得金額が2,000万円以下の者が、平成33年12月31日までにその直系尊属(父母、祖父母など)から受ける住宅取得等のための金銭の贈与については、一定の非課税限度額(取得時期および家屋の種類等により300万円～3,000万円)までは贈与税が課されません。ただし、贈与を受けた年の翌年3月15日までに住宅(床面積50㎡以上240㎡以下)を取得し、居住の用に供するか、遅滞なく居住の用に供することが確実であると見込まれる必要があります。

## (8) 贈与税(暦年課税制度)

その年の1月1日から12月31日までの1年間に親族の他、第三者を含む個人から贈与を受けた財産価額を合計し、その合計額から基礎控除110万円を控除した残額に応じて下表の税率を乗じ、贈与税額を計算する贈与税本来の制度で、(5)または(6)を選択適用しない場合はこれによります。

## ■20歳以上の者が直系尊属から贈与を受けた場合

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	400万円以下	15%	10万円
400万円超	600万円以下	20%	30万円
600万円超	1,000万円以下	30%	90万円
1,000万円超	1,500万円以下	40%	190万円
1,500万円超	3,000万円以下	45%	265万円
3,000万円超	4,500万円以下	50%	415万円
4,500万円超		55%	640万円

注)税額 = 基礎控除後の課税価格 × 税率 - 速算控除額

## ■上表以外の場合

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	1,500万円以下	45%	175万円
1,500万円超	3,000万円以下	50%	250万円
3,000万円超		55%	400万円

## 7. 相続税・贈与税

### (9) 贈与税の配偶者控除(相続税法21の6)

婚姻期間が20年以上の夫婦の間で、居住用不動産または居住用不動産を取得するための金銭の贈与が行われた場合、基礎控除110万円のほかに最高2,000万円まで控除(配偶者控除)できるという特例です。

- [要件]
- イ) 夫婦の婚姻期間が20年を過ぎた後に贈与が行われること
  - ロ) 配偶者から贈与された財産が、自分が住むための居住用不動産であることまたは居住用不動産を取得するための金銭であること
  - ハ) 贈与を受けた年の翌年3月15日までに、贈与により取得した国内の居住用不動産または贈与を受けた金銭で取得した国内の居住用不動産に、贈与を受けた者が現実に住んでおり、その後も引き続き住む見込みであること

(注) 配偶者控除は同じ配偶者の間では一生に一度しか適用を受けることができません。

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。