

# 相続

Souzoku tsushin

# 通信

2022  
August

# 08



智創税理士法人 神戸事務所

〒651-0087 神戸市中央区御幸通8-1-6  
神戸国際会館22F

TEL 078-570-0014

E-Mail: ryuta-m@tkcnf.or.jp

<https://www.tisozeirisi-kobe.jp/>



# 意外と気付かない！不動産には税金がこれだけかかる！

資産家の方々は、資産運用の対象の一つとして不動産投資を行っています。今回は、不動産に対して課される税金を取得・所有・売却に分けて説明いたします。

## 不動産を取得するときの税金

不動産を取得するときの税金として、一つは、不動産取得税があります。これは、土地や建物の所有権を取得した際に都道府県から課税される税金です。売買したとき、交換したときはもちろん、増築、改築も含めて建築したとき、贈与されたときも課されます。ただし、相続や合併の場合には課されません。

課税標準は固定資産税評価額ですが、2022年現在、宅地の課税標準は2分の1に減額されています。また、税率は原則4%ですが、住宅用の家屋と土地は3%に軽減されています。

また、登録免許税が課されます。これは、登記を受ける場合に課される国税です。

マンションや建売住宅を購入した場合は所有権移転登記を行い、建物を新築した場合は所有権保存登記を行います。新築住宅の所有権保存登記の税率は、1,000分の4、中古住宅の所有権移転登記の税率は、1,000分の20です。

ただし、床面積50㎡以上の居住用家屋には、税率が軽減される特例があります。

さらに、消費税が課されます。建物の譲渡代金や建築請負代金に課税されますが、土地の譲渡代金には課税されません。税率は、消費税7.8%、地方消費税2.2%の合計10%となっています。

## 不動産を所有して賃貸するときの税金

不動産を所有しているときに課される税金は、固定資産税と都市計画税です。固定資産税とは、土地、家屋および償却資産などの固定資産について、市町村から課される税金です。納税義務者は、毎年1月1日現在において、土地、家屋の所有する人です。標準的な税率は1.4%となっています。

一方の都市計画税とは、都市計画事業または土地区画整理事業に係る費用に充てるため、市街化区域内の土地や家屋に対して市町村から課される税金です。

納税義務者は、毎年1月1日現在において、市街化区域内の土地や家屋を所有する人です。税率は市町村によって異なりますが、0.3%に制限されています。

次に、不動産を賃貸しているときに課される税金は所得税と住民税です。所得税と住民税は不動産所得に対して課されます。

すなわち、不動産を賃貸したときの家賃や地代などの収入金額から必要経費を差し引いた金額が不動産所得で、これに税率を乗じて課税されます。

ここでは、土地や建物を5棟10室などの事業的規模で貸付けている場合は、青色事業専従者給与や事業専従者控除の特典を受けること

ができます。

なお、住宅を貸付けたときの家賃や土地を貸付けたときの地代には、消費税は課されません。

## 不動産を売却 するときの税金

土地や建物を譲渡したときの譲渡所得は、所有期間に応じて、長期と短期に区別されます。

長期譲渡所得とは、譲渡した年の1月1日現在で、土地・建物の所有期間が5年を超えるものです。これに対して、短期譲渡所得とは、譲渡した年の1月1日現在で、土地・建物の所有期間が5年以下のものです。

長期譲渡所得に係る税率は15.315%です。

住民税5%と合わせて20.315%となります。

これに対して、短期譲渡所得に係る税率は30.63%です。住民税9%と合わせて39.63%となります。

マイホームを売却したときには、税負担を軽減する特例の適用を受けることができます。有名なものは、3,000万円特別控除の特例です。

これはマイホームを譲渡したときは、その売却益から3,000万円を控除して譲渡所得を計算することができる特例です。

この特例を適用するための要件は、居住用財産であること、譲渡の相手方が親族でないこと、前年または前々年に3,000万円特別控除特例の適用を受けていないこと、今年・前年・前々年に居住用財産の買換特例の適用を受けていないことです。

または10超所有の居住用財産を譲渡した場合の軽減税率特例もあります。これは、譲渡した年の1月1日現在での所有期間が10年超の居住用財産を譲渡した場合で、かつ3,000万円特別控除の特例の要件を満たしている場合、税率が軽減される特例です。すなわち、譲渡所

得6,000万円以下の部分は、所得税10.21%、住民税4%に軽減されます。

さらに、特定居住用財産の買換え特例があります。これは、居住用財産を譲渡して、一定期間内に他の居住用財産に買換えた場合、譲渡所得に対する課税の全部または一部が繰り延べられる特例です。

3,000万円特別控除特例が、税金を免除する特例であるのに対して、この買換特例は、課税すべき所得を将来に繰り延べるというものです。将来、買換え資産を売却したときは、その繰り延べられた所得に対する税金を支払うこととなります。

居住用財産の買換特例の適用を受ける場合、譲渡資産、買換資産、それぞれ一定の要件を満たさなければなりません。

譲渡資産の要件は、所有期間が、譲渡日の属する年の1月1日時点で10年を超える居住用財産であること、譲渡者の居住期間が10年以上であること、譲渡対価の額が1億円以下であることです。

一方の買換資産の要件は、譲渡した年の前年1月1日から譲渡した年の12月31日までに買換資産である居住用財産を取得すること、一定期限までに居住すること、買換資産となる土地の面積が500㎡以下、家屋の床面積が50㎡以上であることです。



出展：  
公認会計士/税理士 岸田康雄著「相続生前対策パーフェクトガイド」  
「富裕層のための相続税対策と資産運用」より日本ビズアップが編集

### 相続時精算課税制度について、教えてください。

# 一番のメリットは、 最大 2,500 万円までの 贈与であれば、非課税ということです。

#### ■メリットについて

##### (1) 2,500 万円までは贈与税がかからない

ただし、最大 2,500 万円は贈与者が死亡するまでに贈与した「累計の贈与額」となります。

つまり一度に 2,500 万円の贈与も、年をまたいで複数回にわたって合計 2,500 万円の贈与もできます。

##### (2) 超過した分の贈与税の税率が一律 20%

相続時精算課税制度を適用させた贈与財産が合計 2,500 万円を超えた場合、超過分の財産については贈与税の税率が一律で 20%となります。超過分の財産の贈与税の税率は、暦年課税の税率と比べるとはるかに低くなっています。

##### (3) 相続の争いを防げる

相続時精算課税制度を適用させて生前贈与をすることにより、贈与者の相続発生時における親族間での相続争いを防ぐことができるかと思えます。

##### (4) 財産を早く贈与できる

相続時精算課税制度を選択した場合、元々相続発生時に相続人である子や孫に相続する財産を、子や孫が財産を必要としているタイミングにて受け取り、有効に活用できることが可能となります。

##### (5) 時価主義をうまく活用する

相続時精算課税制度の持ち戻しの際には、「時価主義」があります。時価主義とは、例えば有価証券を時価 500 円のときに贈与した場合で贈与者が亡くなり相続が発生した時に

その有価証券の時価が 10 万円に高騰していたとしても、反対に 1 円に急落していたとしても、評価する価格は贈与時の時価 500 円で評価されます。これを「時価主義」といいます。

#### ■デメリットについて

##### (1) 提出後の変更ができなく

###### 今後同じ贈与者から暦年課税が使えない

一番のデメリットとして「相続時精算課税制度選択届出書」を税務署に提出すると、同じ贈与者からの暦年課税の基礎控除額（毎年 110 万円）が使えなくなってしまい、暦年課税との併用も、変更も撤回もできません。

##### (2) 贈与がある場合に毎回申告の手間がかかる

相続時精算課税制度を選択した際には、必ず「贈与税の申告書」や「相続時精算課税制度選択届出書」などの必要書類を税務署に提出して申告する義務が発生します。

##### (3) 相続時に相続税が発生することがある

こちらは制度上仕方がないことですが、将来的な納税額が増加することもあります。

##### (4) 小規模宅地等の特例が使えない

相続時精算課税制度を選択して住宅等の宅地等（土地や敷地権）を贈与した場合、その宅地等は受贈者の財産となるため、贈与者の相続発生時に小規模宅地等の特例を使えません。

##### (5) 不動産の所有権移転に関する費用がかかる

不動産を生前に贈与した場合、「登録免許税」や「不動産取得税」などの費用が増えます。