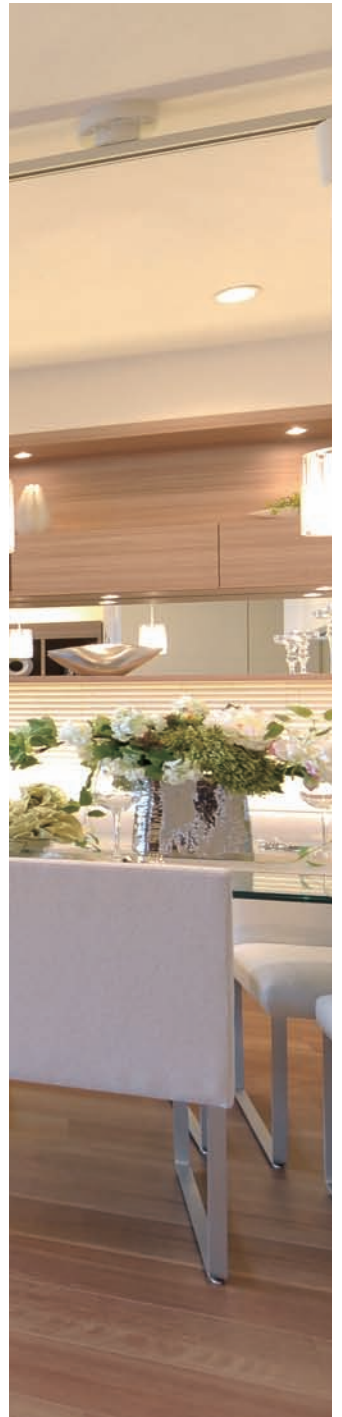


平成30年度版

税金ガイドブック



Contents

目次

第①章 不動産を買ったときにかかる税金……2

- ① 印紙税……2
- ② 登録免許税……4
- ③ 不動産取得税……7

第②章 不動産を持っているときにかかる税金……12

- ① 固定資産税……12
- ② 都市計画税……17
- ③ 固定資産課税台帳の縦覧制度・閲覧制度等……18

第③章 不動産を売ったときにかかる税金……19

- ① 譲渡所得税……19
- ② 居住用財産を譲渡した場合の課税の特例……25
- 居住用財産の3,000万円の特別控除……25
- 居住用財産を譲渡した場合の長期譲渡所得の課税の特例……26
- 特定の居住用財産の買換特例……27
- 居住用財産の譲渡損失の損益通算と繰越控除……29
- 空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除……30
- ③ 特定の事業用資産の買換特例……31

第④章 不動産を贈与したときにかかる税金……37

第⑤章 不動産を相続したときにかかる税金……40

第⑥章 不動産の売買等と消費税（地方消費税）……51

第⑦章 住宅をめぐる税務上の特例……53

- ① 住宅借入金等特別控除（住宅ローン控除）……53
- ② 直系尊属から住宅取得等資金贈与を受けた場合の贈与税の非課税制度……58
- ③ 相続時精算課税制度……60
- ④ 居住用財産の譲渡損失の損益通算と繰越控除……62
- ⑤ 居住用不動産の贈与（贈与税の配偶者控除）……65
- ⑥ 住宅を改修した場合の所得税額控除制度……67
- コラム 認定住宅を取得等した場合の特例……72
- 長期優良住宅化リフォームにかかる所得税の減税制度の拡充……74

第⑧章 不動産を賃貸するときにかかる税金……75

資料編

① 各種申告に必要な書類の一覧表……78

② 各種申告書等の記載例……82

- ① 買入価額などについてのお尋ね……82
- ② 譲渡所得の内訳書（計算明細書）……83
- ③ 所得税及び復興特別所得税の確定申告書B（分離譲渡所得がある場合）……86
- ④ 収支内訳書（不動産所得用）……88
- ⑤ 所得税の確定申告書A（住宅借入金等特別控除を受ける場合）……89
- ⑥ 贈与税の申告書（住宅取得資金の贈与を受けた場合）……92

③ 所得税・住民税・相続税・贈与税の税額速算表……94

④ 住宅の面積要件一覧……96

1 印紙税

日常なにげなく作成している文書の中に税金が課税されるものがあります。不動産を売買する時に作成される売買契約書、金融機関から借入れをおこすときに作成する金銭消費貸借契約書などです。この税金が印紙税で、作成した文書に収入印紙を貼ることにより納付します。

印紙税の納税義務者

課税の対象になる文書を作成した者は、その文書に収入印紙を貼ることにより印紙税を納付します。なお、一つの課税文書を二人以上の者が共同して作成した場合は、連帯して、作成した文書に対して納税義務を負います。

印紙を貼らなかつたり、多く貼りすぎた場合

(1) 印紙を貼らなかつた場合

印紙税を納めなければならない文書に印紙を貼らずに印紙税を納付しなかつた場合には、本来納付すべき印紙税額とその2倍に相当する額との合計額（結果的に本来の印紙税額の3倍）に相当する税金（過怠税）が徴収されます。ただし、納税義務者が納付していないことに気がつき自主的に申し出たような場合には、その過怠税は、納付しなかつた印紙税額とその10%に相当する金額との合計額（結果的に本来の印紙税額の1.1倍）に軽減されます。

(2) 印紙を消さなかつた場合

貼りつけた印紙を印鑑等で消すこと（消印）を忘れてはなりません。これをしなかつた場合には、消されていない印紙の額面金額に相当する額が過怠税の金額とされます。

(3) 印紙税を多く払いすぎた場合

1万円の印紙でよかつたのに間違えて2万円の印紙を貼って消印をしてしまったなど、印紙税を多く納めすぎた場合には、納めすぎた税額の還付を受けることができます。その印紙を貼り間違えた文書を提示して納税地の税務署で申請をすれば、納めすぎた分が戻ってきます。



不動産売買契約書・建設工事の請負に関する契約書・金銭消費貸借契約書にかかる印紙税

金銭消費貸借契約書に記載された契約金額		契約金額		平9.4.1～平26.3.31 (※)	平26.4.1～平32.3.31 (※)
		不動産の譲渡に関する契約書	建設工事の請負に関する契約書		
1万円未満	非課税	1万円未満		非課税	非課税
1万円以上 10万円以下	200円	1万円以上 10万円以下	1万円以上 100万円以下	200円	200円
10万円超 50万円以下	400円	10万円超 50万円以下	100万円超 200万円以下	400円	200円
50万円超 100万円以下	1,000円	50万円超 100万円以下	200万円超 300万円以下	1,000円	500円
100万円超 500万円以下	2,000円	100万円超 500万円以下	300万円超 500万円以下	2,000円	1,000円
500万円超 1,000万円以下	1万円	500万円超	1,000万円以下	1万円	5,000円
1,000万円超 5,000万円以下	2万円	1,000万円超	5,000万円以下	1万5,000円	1万円
5,000万円超 1億円以下	6万円	5,000万円超	1億円以下	4万5,000円	3万円
1億円超 5億円以下	10万円	1億円超	5億円以下	8万円	6万円
5億円超 10億円以下	20万円	5億円超	10億円以下	18万円	16万円
10億円超 50億円以下	40万円	10億円超	50億円以下	36万円	32万円
50億円超	60万円	50億円超		54万円	48万円
契約金額の記載のないもの	200円	契約金額の記載のないもの		200円	200円

(注) 不動産売買契約書で上記期間 (※) 以外の期間については、金銭消費貸借契約書と同じ金額。



次に掲げる文書については非課税となっています。

委任状、建物賃貸借契約書、駐車場使用契約書、質権設定契約書、抵当権設定契約書、使用貸借契約書



Q

不動産売買契約書・金銭消費貸借契約書をコピーした場合にも印紙税はかかりますか。

A

かかりません。ただし、コピーに両当事者が署名・捺印した場合には、印紙を貼らなければなりません。また、正本と割印の方法で、正本の内容と同一である旨を証明するものも、課税文書となります。

Q

土地・建物売買契約書に記載された契約金額に消費税・地方消費税（以下、消費税等）が含まれている場合には、印紙税は消費税等込みの契約金額に見合った印紙税額になるのでしょうか。

A

土地・建物売買契約書で消費税等の額が明記されており消費税等の額を区分することが可能であれば、消費税等抜きの契約金額を記載された契約金額として判定した印紙税額として差し支えありません（土地に消費税等はかかりません）。

2 登録免許税

不動産を取得したときにはその権利関係を明らかにするために、通常、土地については所有権移転登記、建物については、新築の場合は所有権保存登記、中古の場合には所有権移転登記を行います。これらの登記をするときに課税される税金が登録免許税です。

❖ 不動産を購入したときにかかる登録免許税

購入した不動産の登記を行うためには、登記申請の際に次の算式により計算された登録免許税を納付することになります。

■ 不動産の購入にかかる登録免許税額〔原則〕

区分		税額(本則)	(軽減措置) 平成25年4月1日～平成31年3月31日まで
新築住宅購入	土地 所有権移転登記	$\text{固定資産税評価額} \times \frac{20}{1,000}$	$\text{固定資産税評価額} \times \frac{15}{1,000}$
	建物 所有権保存登記	$\text{登記官が決めた価額} (*) \times \frac{4}{1,000}$	
中古住宅購入	土地 所有権移転登記	$\text{固定資産税評価額} \times \frac{20}{1,000}$	$\text{固定資産税評価額} \times \frac{15}{1,000}$
	建物 所有権移転登記	$\text{固定資産税評価額} \times \frac{20}{1,000}$	
ローンを借入れ	抵当権設定登記	$\text{債権額} \times \frac{4}{1,000}$	

(注) 平成31年3月31日までの土地の所有権移転登記については、上記の軽減措置で計算した税額になります。
 なお、認定長期優良住宅・認定低炭素住宅を新築または取得した場合の特例については72～73ページの「コラム」をご参照ください。

(※) 登記官が決めた価額…東京法務局管内では次の表のようになっています。

新築建物課税標準価格認定基準表 (基準年度：平成30年度)

(1平方メートル単価・単位：円)

構造 \ 種類	居 宅	共同住宅	店舗・事務所
木 造	95,000	100,000	70,000
S R C (鉄骨鉄筋コンクリート造)	—	—	—
R C (鉄筋コンクリート造)	143,000	143,000	139,000

■ 居住用住宅を取得した場合の登録免許税の軽減税率

自己の居住の用に供するための住宅を取得した場合には登録免許税が軽減されます。ただし、土地についての登記には自己の居住用の軽減税率はありません。

※認定長期優良住宅・認定低炭素住宅を新築取得した場合の特例については72～73ページの「コラム」をご参照ください。

(1) 新築住宅の場合

自己の居住の用 + 取得または新築して1年以内に登記 + 住宅の床面積50㎡～上限なし	左記の要件を満たした場合	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 30%;"></th> <th style="width: 35%; text-align: center;">通常の税率 (本則)</th> <th style="width: 35%; text-align: center;">軽減税率(注)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>所有権保存登記</td> <td style="text-align: center;">$\frac{4}{1,000}$</td> <td style="text-align: center;">$\frac{1.5}{1,000}$</td> </tr> <tr> <td>抵当権設定登記</td> <td style="text-align: center;">$\frac{4}{1,000}$</td> <td style="text-align: center;">$\frac{1}{1,000}$</td> </tr> </tbody> </table>		通常の税率 (本則)	軽減税率(注)	所有権保存登記	$\frac{4}{1,000}$	$\frac{1.5}{1,000}$	抵当権設定登記	$\frac{4}{1,000}$	$\frac{1}{1,000}$
	通常の税率 (本則)	軽減税率(注)									
所有権保存登記	$\frac{4}{1,000}$	$\frac{1.5}{1,000}$									
抵当権設定登記	$\frac{4}{1,000}$	$\frac{1}{1,000}$									

(注) 上表の「軽減税率」は、平成32年3月31日までに取得して、取得後1年以内に登記申請を行った住宅について適用されます。なお住宅の床面積は、マンションの場合は登記された専有部分の面積のみで判定します。

(2) 中古住宅の場合

自己の居住の用 + 取得して1年以内に登記 + 住宅の床面積50㎡～上限なし + 築20年以内(※)	左記の要件を満たした場合	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 30%;"></th> <th style="width: 35%; text-align: center;">通常の税率 (本則)</th> <th style="width: 35%; text-align: center;">軽減税率(注1)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>所有権移転登記</td> <td style="text-align: center;">$\frac{20}{1,000}$</td> <td style="text-align: center;">$\frac{3}{1,000}$ (注2)</td> </tr> <tr> <td>抵当権設定登記</td> <td style="text-align: center;">$\frac{4}{1,000}$</td> <td style="text-align: center;">$\frac{1}{1,000}$</td> </tr> </tbody> </table>		通常の税率 (本則)	軽減税率(注1)	所有権移転登記	$\frac{20}{1,000}$	$\frac{3}{1,000}$ (注2)	抵当権設定登記	$\frac{4}{1,000}$	$\frac{1}{1,000}$
	通常の税率 (本則)	軽減税率(注1)									
所有権移転登記	$\frac{20}{1,000}$	$\frac{3}{1,000}$ (注2)									
抵当権設定登記	$\frac{4}{1,000}$	$\frac{1}{1,000}$									

(※) 鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造の場合は25年以内。ただし、一定の耐震基準を満たしている中古住宅については、築年数の要件はありません(6ページ「一口メモ」参照)。
また、平成25年度改正により、既存住宅売買瑕疵保険に加入している一定の中古住宅が対象に加えられています。

(注1) 上表の「軽減税率」は、平成32年3月31日までに取得して、取得後1年以内に登記申請を行った住宅について適用されます。なお住宅の床面積は、マンションの場合は登記された専有部分の面積のみで判定します。

(注2) 宅地建物取引業者により、平成26年4月1日から平成32年3月31日までの間に一定の増改築等が行われた一定の住宅用家屋を取得する場合における当該住宅用家屋に係る所有権の移転登記に対する登録免許税は0.1%となります。

相続・贈与による所有権の移転登記

相続または贈与により所有権の移転登記を行う場合の登録免許税は、次の税額になります。



※相続人への遺贈は、相続による所有権移転登記と同じ税率になります。



新築住宅の所有権保存登記をする場合、なぜ各法務局の登記官が決めた価額により登録免許税を計算することになるのでしょうか。



新築住宅については、固定資産課税台帳に登録された価格がありません。そこで各法務局が同じ構造の家屋ですでに固定資産課税台帳に登録された価格のあるものを基礎として価額を決めることとなります（4ページの新築建物課税標準価格認定基準表参照）。この価額が登録免許税の課税標準額となります。

（注）課税標準額とは、税額の計算をするための調整が終了した、税率をかける直前の価額をいいます。

一口メモ

土地の相続登記に対する登録免許税の免税措置の創設

- (1) 相続により土地の所有権を取得した者がその土地の所有権の移転登記を受けずに死亡し、その者の相続人等が平成30年4月1日から平成33年3月31日までの間に、その死亡した者を登記名義人とするために受ける当該移転登記に対する登録免許税が免税となります。
- (2) 個人が、所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法の施行の日から平成33年3月31日までの間に、市街化区域外の土地で市町村の行政目的のため相続登記の促進を図る必要があるものとして法務大臣が指定する土地について相続による所有権の移転登記を受けるときにおいて、当該移転登記の時にその土地の価額が10万円以下であるときは、当該移転登記に対する登録免許税が免税となります。

一口メモ

一定の耐震基準を満たしている中古住宅の特例

5ページ(2)の中古住宅の所有権移転登記および抵当権設定登記の軽減税率の特例の適用を受けるための要件の一つに、築年数の要件があります。それは非耐火建築物については建築後20年以内、耐火建築物については建築後25年以内であることという要件です。

平成17年度の税制改正で、平成17年4月1日以後に取得するものから「地震に対する安全上必要な構造方法に関する技術的基準又はこれに準ずるものに適合する一定の中古住宅」（57ページ「一口メモ」参照）については、この築年数に関係なく、すべて軽減税率の特例が適用できるようになりました。

3 不動産取得税

家屋の建築（新築・増築・改築）や、土地や家屋の購入・贈与・交換などで不動産を取得したときに1回限り課税される税金です。

税額の計算

不動産取得税の税額は、次の算式により計算した金額になります。なお、平成33年3月31日までの土地および住宅の取得については、下記(2)の特例税率が適用されるほか、平成33年3月31日までの土地の取得については、11ページの「注意点」の軽減措置があります。

(1) 標準税率

$$\begin{array}{c} \text{(課税標準)} \\ \text{固定資産税} \\ \text{評価額} \end{array} \times \begin{array}{c} \text{(税率)} \\ 4\% \end{array} = \text{不動産} \\ \text{取得税}$$

(2) 特例税率

（平成33年3月31日までに取得した土地および住宅）

$$\begin{array}{c} \text{(課税標準)} \\ \text{固定資産税} \\ \text{評価額}^* \end{array} \times \begin{array}{c} \text{(税率)} \\ 3\% \end{array} = \text{不動産} \\ \text{取得税}$$

*平成33年3月31日までに取得した場合には $\frac{1}{2}$ に減額されます（11ページ「注意点」参照）。

※住宅以外の建物（店舗・事務所など）、ならびに平成33年4月1日以降に取得した土地および住宅は、上記(1)の標準税率で計算した金額となります。

新築住宅とその敷地に対する軽減措置

一定の要件を満たす新築の住宅を取得等した場合には、その新築住宅および敷地について、次のような軽減措置が設けられています。

(1) 新築特例適用住宅とは

新築未使用で住宅の床面積が50㎡以上～240㎡以下（一戸建以外の貸家住宅の場合は40㎡以上～240㎡以下）の住宅を新築特例適用住宅といいます。※マンションの場合には、住宅の床面積は専有部分の面積に共用部分の持分面積を加算した面積で判定します。

(2) 新築特例適用住宅に対する税額計算

(1)の新築特例適用住宅を新築または取得した場合、住宅の固定資産税評価額から1,200万円（1,200万円未満の場合はその価額）が控除されます（マンションなどの共同住宅の場合は一住戸ごとに1,200万円が控除されます）。

$$\begin{array}{c} \text{(課税標準)} \\ \text{固定資産税} \\ \text{評価額} - 1,200\text{万円} \end{array} \times \begin{array}{c} \text{(税率)} \\ 3\% \end{array} = \text{不動産} \\ \text{取得税}$$

（注）認定長期優良住宅を新築または取得した場合の特例については72～73ページの「コラム」をご参照ください。

(3) 敷地に対する税額の軽減

前記(1)の要件を満たす「新築特例適用住宅」と下記の〈要件〉に掲げるその敷地を取得した場合は、その敷地についての不動産取得税も減額されます。(下記「一口メモ」参照)

〈要件〉

① 土地と住宅を同時に取得した場合

自己の居住用以外の住宅の場合は、新築後1年以内に取得した未使用の住宅の敷地であること(自己の居住用の場合は、期限の制限はありません)。

② 土地を住宅より先に取得した場合

土地を取得してから3年(やむを得ない事情がある場合は4年)以内に住宅を新築すること(9ページ「注意点」参照)。

③ 土地を住宅より後に取得した場合

住宅の新築後(取得後)1年以内に土地を取得していること。

■中古住宅とその敷地に対する軽減措置

一定の要件を満たす中古住宅を取得した場合においても、新築住宅を取得した場合と同じように軽減措置が設けられています。

(1) 適用要件

次の4つの要件に該当していれば、住宅の価額から一定額が控除されます。

- ① 新築された住宅で人の居住の用に供されたことのないもの(新築未使用住宅)以外の住宅
- ② 自己の居住用として取得
- ③ 住宅の床面積が50㎡以上240㎡以下

※マンションの場合には、住宅の床面積は専有部分の面積に共用部分の持分面積を加算した面積。

- ④ 昭和57年1月1日以降に新築されたもの(注)

(注) 一定の耐震基準を満たしている住宅(57ページ「一口メモ」参照)については、新築後の年数に関係なく適用が受けられます。なお、平成26年度税制改正において、新耐震基準に適合しない中古住宅を取得し、入居前に新耐震基準に適合するための改修を実施する場合も追加されました。

〈買取再販住宅に係る特例措置の創設〉

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は、耐震基準適合既存住宅に係る不動産取得税の課税標準の特例と同様の措置が適用できます(平成27年度改正)。なお、平成30年度改正において敷地についても一定額を減額する措置が拡充されました。

(適用期間：平成27年4月1日から平成31年3月31日)

(2) 住宅に対する税額計算

(1)の適用要件に該当する中古住宅を取得した場合には、固定資産税評価額からその取得した住宅が建築された日に応じて一定の額が控除されます。

一口メモ

新築特例適用住宅・一定の中古住宅を取得した場合の敷地の不動産取得税の軽減

7ページ(1)および上記(3)の〈要件〉を満たす新築特例適用住宅または上記(1)の中古住宅を取得した場合の敷地の不動産取得税は、次の金額になります。

$$\text{土地の固定資産税評価額(注)} \times 3\% - (\text{減額される金額}^*) = \text{不動産取得税}$$

※減額される金額は次の①、②のいずれか多い額になります。

① 45,000円

② $1\text{㎡あたりの土地の評価額(注)} \times \text{住宅の床面積}^* \times 2$ (ただし200㎡を限度) $\times 3\%$

(注) 土地の固定資産税評価額は、平成33年3月31日までの取得の場合は $\frac{1}{2}$ にした金額になります。(11ページ「注意点」参照)

通常、マンションでは敷地の持分が住宅の床面積*の2倍を超えることはめったにありません。

したがって、この特例の適用が受けられるマンションを取得した場合には、敷地の不動産取得税が課税されることは、ほとんどないでしょう。*マンションの場合には、共用部分の持分面積を含みます。

$$\frac{\text{固定資産税評価額} - \text{新築時期に応じた控除額}}{\text{課税標準}} \times \text{税率} (3\%) = \text{不動産取得税}$$

新築時期	控除額
昭51.1.1～昭56.6.30まで	350万円
昭56.7.1～昭60.6.30まで	420万円
昭60.7.1～平元.3.31まで	450万円
平元.4.1～平9.3.31まで	1,000万円
平9.4.1以後	1,200万円

(3) 敷地に対する税額の減額

新築住宅の敷地と同様に、その中古住宅の敷地に対する不動産取得税も減額されます。(8ページ「一口メモ」参照)

なお、この軽減措置は前記(1)の要件を満たす中古住宅の取得と同時にその敷地を取得した場合、



〈土地の取得者と住宅の新築者〉

住宅用地の取得については、土地を取得した日から原則として3年（やむを得ない事情がある場合は4年。なお、平成32年4月1日以降の取得の場合は2年）以内に住宅を新築した場合に税額が減額される特例があります。この特例は、土地の取得者と住宅の新築者が同一でなくても適用が受けられます。

たとえば親が取得した土地に子が住宅を新築した場合（この場合は、土地の取得者が住宅の新築までその土地を引き続き所有している必要があります）や、土地を取得した者からその土地を譲り受けた者が住宅を新築した場合にも減額の対象となります。

または要件を満たす中古住宅を取得した前後1年以内にその敷地を取得した場合に適用を受けることができます。

⇒ 徴収猶予

土地を取得した者等がその土地を取得してから3年（やむを得ない事情がある場合は4年）以内に住宅を新築する予定の場合は「不動産取得税減額予定の申告書」を提出することにより、土地の取得に係る不動産取得税の徴収を猶予してもらうことができます。

最終的に7ページ「新築住宅とその敷地に対する軽減措置」(1)の新築特例適用住宅が期限内に完成した場合、8ページの「一口メモ」の軽減された税額をその時点で納付すればよいことになります。

一口メモ

耐震基準に適合しない中古住宅の取得（東京都の場合）

平成26年4月1日以後、耐震基準に適合しない中古住宅（※1）を取得した場合で、以下の要件に該当するものについては、家屋の税額から一定額が減額されます。

（※1）8ページ(1)④を満たしていない中古住宅をいいます。

【要件】

- ・ 個人の取得であること
 - ・ 床面積が50㎡以上240㎡以下であること
 - ・ 取得後6か月以内に以下の①～③が行われること
 - ① 取得した中古住宅について耐震改修工事（※2）を行うこと
 - ② 耐震改修工事後の中古住宅が、耐震診断によって耐震基準に適合していることの証明がなされていること
 - ③ 耐震改修工事後、取得者が当該住宅に居住すること
- （※2）地震に対する安全性の向上を目的とする増築、改築、修繕、模様替をいいます。（建築物の耐震改修の促進に関する法律第2条第2項）

【減額額】

中古住宅が新築された日に応じて、当初の税額より次の額が軽減されます。

新築された日	減額額
昭29.7.1～昭38.12.31	30,000円
昭39.1.1～昭47.12.31	45,000円
昭48.1.1～昭50.12.31	69,000円
昭51.1.1～昭56.6.30	105,000円
昭56.7.1～昭56.12.31	126,000円

【徴収猶予】

取得した中古住宅について、上記の耐震改修工事中または耐震改修工事予定である場合は、徴収の猶予を受けることができます。

〈添付書類〉

- 土地売買契約書
- その土地に新築予定の住宅の見取図および住宅の敷地図等
- 建築確認済証または建築工事請負契約書等
その土地を取得後3年（やむを得ない事情がある場合は4年）以内にその土地に住宅を新築、または1年以内にその土地上の中古住宅を取得することを証する書類 など

申告手続き

不動産を取得した場合には、原則として不動産の所在地を管轄する都税事務所等または県税事務所等へ次の(1)、(2)の申告をすることになります。ただし、現在では、地方公共団体の方で、納税者に必要書類を郵送し、納税者側はその書類を記入の上返送する方法が多くなっています。

(1) 取得の手続き

不動産を取得した日から30日以内（東京23区の場合。地方公共団体により異なる場合があります）に「不動産取得税申告書」を取得の事実を証する書類や平面図等を添付して提出することになっています。

(2) 軽減の手続き

不動産を取得してから60日以内（東京23区の場合。地方公共団体により異なる場合があります）に「不動産取得税課税標準の特例適用申告書（家屋）」「不動産取得税減額適用申告書（土地）」を提出することになっています。

〈添付書類〉

- 売買契約書
- 最終代金の領収書
- 登記事項証明書
- 住民票の写し(中古住宅取得の場合) など



Q

借地権付マンションを購入しましたが、不動産取得税は課税されるのでしょうか。

A

不動産取得税の課税の対象になる土地の取得とは、土地そのものの取得であり、借地権や地上権のような権利の設定および取得は含まれておりません。したがって、借地権付のマンションを購入した場合には、家屋についてのみ不動産取得税が課税されます。なお、新築特例適用住宅等の軽減措置については、要件を満たしていれば適用があります。

Q

別荘を取得した場合についても新築特例適用住宅等の軽減措置の適用は受けられますか。

A

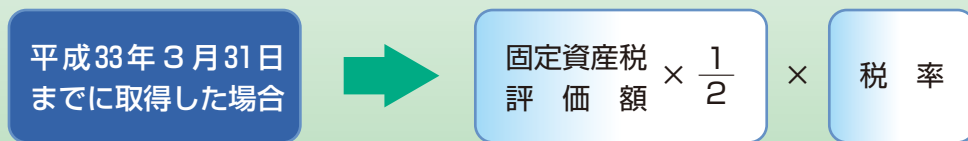
新築特例適用住宅や特例中古住宅およびその敷地についての不動産取得税の軽減措置（7～9ページ参照）がありますが、この場合の「住宅」とは、「人の居住の用に供する家屋又は家屋のうち人の居住の用に供する部分で、別荘以外のもの（いわゆるセカンドハウスは「住宅」に含まれます）をいう。」とされていますので、別荘を取得した場合は土地・建物共にこの不動産取得税の軽減措置の適用は受けられません。



〈平成33年3月31日までの土地の取得についての軽減特例〉

不動産取得税は、その資産の固定資産税評価額に税率を乗じて税額を計算する仕組みになっています。ただし、平成6年度の評価替えにより、土地の固定資産税評価額が地価公示価格の70%相当額まで引き上げられ、その結果、原則の計算方法では、土地の取得に係る不動産取得税も大幅にアップすることになりました。

そこで、平成33年3月31日までの間に取得した宅地および宅地に比準して評価する土地（市街化区域農地など）については、次のとおり課税標準額の軽減措置が設けられています。



【計算例】 新築住宅を取得した場合の不動産取得税の計算

Aさんは、平成30年6月に新築住宅（床面積85㎡、固定資産税評価額13,750,000円）とその敷地（面積180㎡、固定資産税評価額27,000,000円）を購入しました。

【計算】

住宅の税額

$$\begin{matrix} \text{(住宅の評価額)} & \text{(控除額)} & \text{(税率)} \\ (13,750,000\text{円} - 12,000,000\text{円}) \times 3\% = 52,500\text{円} \end{matrix}$$

土地の税額

$$27,000,000\text{円} \times \frac{1}{2} \times 3\% - 382,500\text{円} \text{ (注)} = 22,500\text{円}$$

(注) 減額される金額

- | | |
|--|--------------------------------|
| ① 45,000円 | } ①、②のうち
多い方の金額
382,500円 |
| ② $150,000\text{円} \times \frac{1}{2} \times 85\text{㎡} \times 2 \times 3\% = 382,500\text{円}$ | |

※ 1㎡あたり評価額 $27,000,000\text{円} \div 180\text{㎡} = 150,000\text{円}$

$$\begin{matrix} \text{(住宅の税額)} & \text{(土地の税額)} \\ \text{Aさんの納める不動産取得税額} \rightarrow 52,500\text{円} + 22,500\text{円} = 75,000\text{円} \end{matrix}$$

なお、上記算式中の $\frac{1}{2}$ は、平成33年3月31日までの特例（上記「注意点」参照）です。

1 固定資産税

固定資産税とは、土地や家屋等の固定資産を所有している場合に納付することになる税金です。

1月1日現在、固定資産課税台帳に所有者として登録されている方に対して課税されます。

税額の計算

固定資産税の税額は、次の算式により求められます。

$$\text{固定資産税評価額}^{(注)} \times 1.4\%$$

(注) 固定資産課税台帳に登録されている価格

住宅用地に対する軽減措置

小規模住宅用地（住宅用地のうち200㎡までの部分）は課税標準が台帳価格の $\frac{1}{6}$ に、200㎡を超える部分（床面積の10倍まで）については課税標準は台帳価格の $\frac{1}{3}$ になります。

※東京23区内では、小規模非住宅用地（個人および中小法人が所有する400㎡以下の非住宅用地）についても、平成30年度分については納税者の申請（平成29年度に減免を受けた場合は、新たに申請する必要はありません。）により、200㎡までの固定資産税・都市計画税の20%相当額が減免される制度があります。

新築住宅に対する減額金額

平成32年3月31日までに新築された床面積が50

㎡以上～280㎡以下^(注)（一戸建以外の貸家住宅の場合は40㎡以上～280㎡以下）の住宅は、居住部分のうち120㎡までの部分に相当する税額が3年間（3階建以上の中高層耐火住宅の場合は5年間） $\frac{1}{2}$ に減額されます。

(注) マンションの場合には、住宅の床面積は専有部分の面積に共用部分の持分面積を加算した面積で判定します。
※認定長期優良住宅を新築または取得をした場合の特例については72～73ページの「コラム」をご参照ください。

耐震改修を行った既存家屋に係る固定資産税の減額措置

適用となる改修工事時期	平成18年1月1日～平成32年3月31日
期間	平成18年～平成21年：3年間 平成22年～平成24年：2年間 平成25年～平成32年3月：1年間 ^{*1} (*1) 特に重要な避難路として自治体が指定する道路（耐震改修法の改正により新たに措置）の沿道にある住宅の耐震改修は2年間
減額の概要	耐震改修工事を行った際に、当該家屋に係る翌年分の固定資産税（120㎡相当分までに限る）を2分の1減額する ^{*2} (*2) 耐震改修工事を行って既存住宅の長期優良住宅の認定を受けた場合、改修工事が完了した翌年度分に限り3分の2減額

一 口 メ モ マンションにおける小規模住宅用地の求め方

マンションのように一戸当たりの敷地面積がはつきりしない場合、小規模住宅用地の求め方はどのようになるのでしょうか。

通常、マンション等のような区分所有建物では、土地については共有持分に応じて所有することになり、固定資産税についてもこの持分に応じて負担することになります。

ただし、小規模住宅用地の適用については、敷地面積を戸数で割った数字が200㎡以下であれば、土地の共有持分に関係なくすべての住宅が適用を受けられることとなります。

ところで、同じマンション内に住宅以外の事務所や店舗がある場合にはどのようになるのでしょうか。この場合は建物全体のうち居住用部分の占める割合により、敷地全体の面積のなかで住宅用地とされる面積が決まります。たとえば5階建以上の耐火建築物の場合は居住用部分が $\frac{3}{4}$ 以上であれば敷地の全部を住宅用地とすることができます。同様に居住用部分が $\frac{1}{2}$ 以上 $\frac{3}{4}$ 未満であれば全体の75%が、 $\frac{1}{2}$ 未満では全体の50%が住宅用地となります。この住宅用地の面積を**住宅数**で割ることになります。

家屋の適用要件	昭和57年1月1日以前から所在する住宅であること
改修工事の要件	現行の耐震基準に適合する耐震改修であること
工事費の要件	耐震改修費用が50万円超であること（平成25年3月31日までの工事契約であれば30万円以上）
手続き上の要件	耐震改修工事完了後3か月以内に、物件所在の市区町村に証明書等の必要書類を添付して申告する
手続きに必要な書類	<ul style="list-style-type: none"> 固定資産税減額申告書（申告する市区町村にて取得） 固定資産税減額証明書又は、住宅性能評価書の写し 耐震改修に要した費用の確認ができる書類（領収書等） など <p>※なお、申告する市区町村によって書類の名称や種類が異なる場合があるので要確認</p>
申告の窓口	各市区町村の地方税担当課等

負担調整措置

負担調整措置とは、3年に一度（平成24年、平成27年、平成30年等）行われる土地の固定資産税評価額の評価替えによる税負担の増大を緩和するために、設けられている措置です。

平成30年度～平成32年度までの土地の固定資産税評価額には、次の負担調整措置が設けられています。

$$\text{負担水準 (\%)} = \frac{\text{平成29年度課税標準額等 (注1)}}{\text{平成30年度価格等 (注2)}} \times 100$$

（注1）平成29年中に分合筆等があった場合は、その土地に類似する土地の平成29年度課税標準額に比準する額とします。

（注2）小規模住宅用地、一般住宅用地については、評価額に住宅用地の特例措置（小規模住宅用地…1/6、一般住宅用地…1/3）を適用した額（本則課税標準額）。

納付の時期と方法

毎年1月1日現在、固定資産課税台帳に所有者として登録されている方に対して第1期の納付月（4～6月頃、各地方公共団体の条例で定められています）に納税通知書が送付され、年4回に分けて納付することになります。

① 商業地等及び住宅用地に係る負担調整措置

〈商業地等の場合〉

- ア. 負担水準が70%以上の場合
 - ：今年度課税標準額は今年度評価額の70%
- イ. 負担水準が60%以上70%未満の場合
 - ：今年度課税標準額は前年度課税標準額と同額に据え置く

- ウ. 負担水準が60%未満の場合
 : 今年度課税標準額は前年度課税標準額に
 今年度評価額の5%を加算した額
 〈住宅用地の場合〉
- ア. 負担水準が100%以上の場合
 : 今年度課税標準額は今年度評価額の100
 %
- イ. 負担水準が100%未満の場合
 : 今年度課税標準額 (本則課税標準額×20

%が下限) は前年度課税標準額に今年度
 評価額の5%を加算した額

② 商業地等に係る条例減額制度

課税標準額の上限が評価額の60%~70%未満の
 範囲で条例で定める値に引き下げられます。

③ 住宅用地等の税負担急増土地に係る条例減額 制度

条例で課税標準額の伸びに上限 (1.1以上) を
 設定できます。

一口メモ

既存住宅をバリアフリー改修した場合の 固定資産税の減額措置

この制度は、新築された日から10年以上を経過した住宅 (平成28年3月31日までに改修された住宅については、平成19年1月1日以前から所在する住宅であること) のうち65歳以上の者、介護保険法の要介護もしくは要支援の認定を受けている者または障害者である者が居住する住宅 (賃貸住宅を除きます) で、平成28年4月1日から平成32年3月31日までの間に一定のバリアフリー改修工事が完了したもののについて、工事完了後3か月以内に、工事内容等を確認することができる書類を添付して市町村に申告がなされた場合に、その住宅に係る固定資産税の税額 (1戸当たり100㎡相当分までに限り) を、改修工事が完了した年の翌年度分に限り、 $\frac{1}{3}$ 減額する制度です。

【一定のバリアフリー改修工事】

この制度における「一定のバリアフリー改修工事」とは、次に該当する工事で、その工事費用 (補助金等をもってあてる部分を除きます) の合計額が50万円超で改修後の住宅の床面積が50㎡以上280㎡以下 (平成28年3月31日までに改修された住宅については床面積要件なし) であるものをいいます。

- ①廊下の拡幅、②階段の勾配の緩和、③浴室改良、④便所改良、⑤手すりの設置、⑥屋内の段差の解消、⑦出入口の戸の改良工事、⑧床表面の滑り止め化

タワーマンションの固定資産税等の見直し (平成29年度税制改正)

マンションの建物に係る固定資産税・都市計画法税（以下、「固定資産税等」）については、1階の住戸も高層階の住戸も床面積が同じであれば税額が同じでした。しかしながら実際の売買金額は1階の住戸と高層階の住戸とは大きく異なっており、これでは不公平という事で1棟のマンション

建物の固定資産税等の税額の合計金額は変わらないものの、マンションの階数によって固定資産税等の税額に差を設けるように見直しが行われました。

高さが60メートルを超える建築物（建築基準法上の「超高層建築物」）のうち、複数の階に住戸が所在している居住用超高層建築物（いわゆるタワーマンション）に係る固定資産税等の税額の計算方法が変更されました。なお、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される不動産取得税についても同様の仕組みにより変更されました。

対象建物	高さが60mを超える居住用超高層建築物
補正方法	居住用超高層建築物全体に係る固定資産税額を按分する際の各 × 階層別専有床面積補正率 区分所有者の専有部分の床面積
階層別専有床面積補正率	居住用超高層建築物の1階を100とし、階が1階増すごとにこれに「10を39で除した数」を加えた数値
居住用以外の専有面積を含む超高層建築物	まずその居住用超高層建築物全体に係る固定資産税額を床面積により居住用部分と非居住用部分に按分の上、居住用部分の税額を各区分所有者に按分する場合についてのみ階層別専有床面積補正率を適用する
その他の補正	天井の高さ、附帯設備の程度等について著しい差異がある場合にはその差異に応じた補正を行う
区分所有者全員による申出があった場合	申出割合により当該居住用超高層建築物に係る固定資産税額を按分する事も可能
適用期日	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について適用する（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は除く）

改正前

建物全体に係る固定資産税等の総額を各住戸の床面積で単純に按分する方法

改正後

各住戸の税額 = 1棟全体の固定資産税額 ×
各住戸の専有床面積 × 階層別専有床面積補正率
専有床面積（補正後）の合計

N階の階層別専有床面積補正率 = $100 + 10 / 39$
× (N - 1)

〈50階建タワーマンションの按分イメージ〉

階	階層別専有床面積補正率	税額 (円)		(B) - (A) (円)
		補正前(A)	補正後(B)	
50	112.56	200,000	211,821	11,821
49	112.31	200,000	211,339	11,339
48	112.05	200,000	210,856	10,856
47	111.79	200,000	210,374	10,374
46	111.54	200,000	209,891	9,891
14	103.33	200,000	194,451	-5,549
13	103.08	200,000	193,969	-6,031
12	102.82	200,000	193,486	-6,514
11	102.56	200,000	193,004	-6,996
5	101.03	200,000	190,109	-9,891
4	100.77	200,000	189,626	-10,374
3	100.51	200,000	189,144	-10,856
2	100.26	200,000	188,661	-11,339
1	100	200,000	188,179	-11,821
合計	5,314	10,000,000	10,000,000	

※計算例……40階の補正率 = $100 + 10 / 39 \times (40 - 1)$
= 110

(出典：税制改正調査会資料を参考に加筆修正)

〈参考1〉 土地課税台帳

区 名		町 名		台帳区分		現況地目		課税地積		価 格 (円)		固定資産税課税標準額 (円)		前年度固定資産税 (比率) 課税標準額 (円)		農 住		固定資産税相当額		備 考	
〇 〇 区		△ △ △ 町		宅地比率標準土地						課税標準の特例額 (円)		都市計画税課税標準額 (円)		前年度都市計画税 (比率) 課税標準額 (円)		地 宅		都市計画税相当額			
丁 目	本 番	支 号	台帳区分	所有者コード	納 税 義 務 者 の 氏 名 ・ 名 称																台帳登載日
	207	3		宅 地	160	00	18	800	000	2	156	000	2	000	000			30,100円			
							3	133	000	4	312	000	3	999	000	1		12,900円			
				165-110-0	田 中 一 郎																平成30年 5月25日

〈参考2〉 〈参考1〉の土地の固定資産税の求め方

① 宅地区分の判定

住宅用地で面積が160㎡であるため、小規模住宅用地（課税標準は評価額の6分の1）に該当します。

② 負担水準の算出

(前年度の課税標準額) (当該年度の評価額) (住宅用地等の特例率)
 $2,000,000円 \div (18,800,000円 \times \frac{1}{6}) \times 100 = 63.82\%$

③ 課税標準額の判定（14ページの〈住宅用地の場合〉イ参照）

負担水準100%未満に該当するため、平成30年度の課税標準額の算出方法は次のとおりとなります。

(前年度の課税標準額) (当該年度の評価額)
 $2,000,000円 + 18,800,000円 \times \frac{1}{6} \times 5\% = 2,156,666円$

よって、平成30年度の固定資産税の課税標準額は、2,156,000円となります（1,000円未満切捨て）。

④ 固定資産税の算出

$2,156,000円 \times 1.4\% = 30,100円$ （100円未満切捨て）

一口メモ

既存住宅を省エネ改修した場合の固定資産税の減額措置

この制度は、平成20年1月1日以前から存する住宅で、平成20年4月1日から平成32年3月31日までの間に「一定の省エネ改修工事」を行ったもの（賃貸住宅を除きます）について、改修工事が完了した年の翌年度分に限り（適用は1年度分のみです）、当該住宅に係る固定資産税の税額（1戸当たり120㎡相当分までに限り）の $\frac{1}{3}$ が減額される制度です。*

【一定の省エネ改修工事】

この制度における「一定の省エネ改修工事」とは、次の要件を満たす工事をいいます。

- ①居室の窓の改修工事、またはこの工事と合わせて行う
 - イ 天井の断熱工事
 - ロ 壁の断熱工事
 - ハ 床の断熱工事
- ②改修部位の省エネ性能がいずれも平成25年の省エネ基準に新たに適合することとなること
- ③その工事費用の合計額が50万円超（平成25年3月31日までに改修工事に係る契約が締結された場合は30万円以上）であるもの
- ④国又は地方公共団体からの補助金等をもって充てる部分を除く
- ⑤改修後の住宅の床面積が50㎡以上280㎡以下であること

* 省エネ改修工事を行って既存住宅の長期優良住宅の認定を受けた場合、改修工事が完了した翌年度分に限り3分の2減額

2 都市計画税

都市計画税は、都市計画法による市街化区域内で1月1日現在、土地や家屋の所有者として固定資産課税台帳に登録されている方に対して課税されます。

税額の計算

都市計画税の税額は、次の算式により求められます。

$$\text{固定資産税評価額} \times 0.3\% \text{ (注)}$$

(注) 税率は0.3%を限度として各市町村で定められます。

※住宅用地に対する軽減措置

小規模住宅用地（住宅用地のうち200㎡までの部分）は課税標準が台帳価格の $\frac{1}{3}$ に、200㎡を超える部分（床面積の10倍まで）については課税標準は台帳価格の $\frac{2}{3}$ になります。

なお、東京23区内では平成30年度は小規模住宅用地の税額が $\frac{1}{2}$ に減額されます。

都市計画税の納税

固定資産税と同様に1月1日現在、固定資産課税台帳に所有者として登録されている方に対して第1期の納付月（4月～6月頃、各地方公共団体の条例で定められています）に納税通知書が送付されてきますので、年4回に分け、固定資産税と

合わせて納付します。

負担調整措置

都市計画税にも固定資産税と同じように負担調整措置が講じられています。

なお、13ページの負担調整措置の算式中、（注2）の住宅用地の特例措置は固定資産税と異なり次の率になります。

小規模住宅用地	$\frac{1}{3}$
住宅用地のうち200㎡を超える部分～床面積の10倍	$\frac{2}{3}$



3

固定資産課税台帳の縦覧制度・閲覧制度等

固定資産税の情報開示措置として、固定資産課税台帳の縦覧制度および閲覧制度、固定資産評価証明書の交付制度が設けられています。

固定資産課税台帳の縦覧・閲覧等

(1) 固定資産課税台帳の縦覧制度

各市町村では、毎年3月31日までに、固定資産税を課することができる土地および家屋について、次に掲げる事項を記載した土地価格等縦覧帳簿および家屋価格等縦覧帳簿を作成（電磁的記録によって作成される場合もあります）します。

①	土地価格等縦覧帳簿	土地所在、地番、地目、地積、価格
②	家屋価格等縦覧帳簿	家屋所在、家屋番号、種類、構造、床面積、価格

納税者は、毎年4月1日から、4月20日または最初の納期限の日のいずれか遅い日以後の日まで、その土地価格等縦覧帳簿および家屋価格等縦覧帳簿を縦覧することができます。

これにより、納税者の側でも自己の土地や家屋の固定資産税評価額と、同一市町村内の他の土地や家屋の固定資産税評価額を比較でき、自己の土地・家屋の評価額が適正であるかどうかの判断ができることとなります。

(2) 固定資産課税台帳の閲覧制度

各市町村では、納税義務者本人や借地人・借家人などの求めに応じて、それぞれに応じたその者の固定資産に関する事項等が記載されている部分またはその写しを常にこれらの者の閲覧に供しなければならないことになっています。なお、この閲覧は、土地名寄帳または家屋名寄帳による方法で行います。

これで、借地人や借家人であっても使用収益権の対象となる土地や家屋の評価額などの閲覧が可能で、地代家賃の改定等のときなどに利用できます。

(3) 固定資産評価証明書の交付

各市町村では、納税義務者本人や借地人・借家人などから請求があったときには、その者が所有している固定資産や使用収益権の対象となっている固定資産について、固定資産課税台帳に登録されている事項についての証明書（固定資産評価証明書）を交付します。

11 譲渡所得税

個人が土地や借地権、建物などを売った場合、その譲渡益に対して他の所得と分離して所得税と住民税が課税されます。

譲渡所得とは

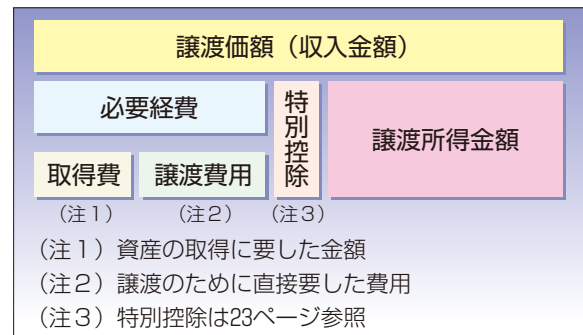
譲渡所得とは簡単にいえば資産の譲渡による所得のことですが、この譲渡とは、通常の売買のほか、交換、取用、競売、現物出資、代物弁済などの有償譲渡、法人に対する贈与などの無償譲渡も含まれます。

なお、譲渡所得は、毎年必ず発生する所得ではなく臨時的に発生する所得であるため、その人の他の所得と切り離して課税される申告分離課税という特別な課税の方式がとられています（棚卸資産、山林を譲渡した場合を除きます）。

譲渡所得金額の計算

譲渡所得金額は、譲渡収入から譲渡資産の取得費および譲渡費用を控除して計算します。

$$\text{収入金額} - \text{必要経費} = \text{譲渡所得}$$



(1) 取得費とは

取得費とは、譲渡した土地建物等の購入代金（＝取得価額）や購入手数料にその後の設備費と改良費を加えた合計金額をいいます。

しかし、建物のように使用したり、期間が経過することによって価値の減少する資産である場合は、その償却費相当額を差し引いて取得費を計算します。

なお、取得費が不明の場合は、収入金額の5%を取得費とします。

(2) 譲渡費用とは

譲渡費用とは、資産を譲渡するために直接支出した費用で、たとえば次に掲げる費用をいいます。

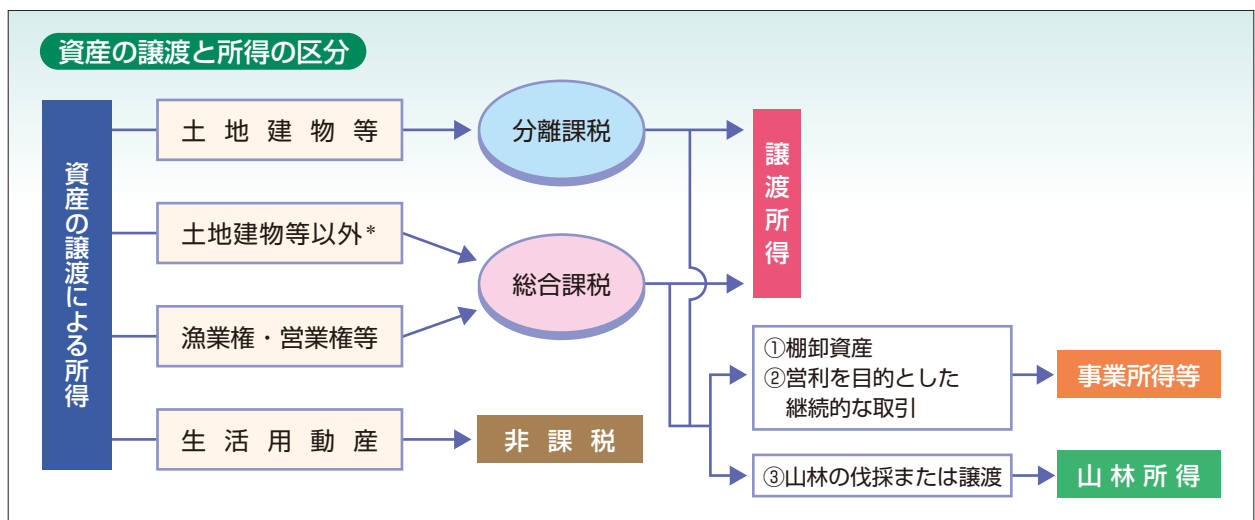
- ① 仲介手数料
- ② 契約書印紙代・抵当権抹消費用
- ③ 測量費用、立退料
- ④ 建物の取壊費用 など

長期譲渡所得と短期譲渡所得の区分

譲渡所得は、売却した土地や借地権、建物などの所有期間によって、「長期譲渡所得」と「短期譲渡所得」に分けられ、それぞれに定められた税率を乗じて税額を計算します。

この長期と短期の区分は、土地や借地権、建物などの場合は、売却した資産が、

- 譲渡した年の1月1日における所有期間が5年以下のとき→短期譲渡所得（平成30年中の譲渡は平成25年1月1日以後取得分）
- 譲渡した年の1月1日における所有期間が5年超のとき→長期譲渡所得（平成30年中の譲渡は平成24年12月31日以前取得分）となります。



*ゴルフ会員権、リゾート会員権等は、「主として趣味、娯楽、保養又は観賞の目的で所有する不動産以外の資産」とされ、平成26年4月1日以後の譲渡による譲渡損から他の所得との損益通算はできません。

■ 所有期間の判定

譲渡した資産が長期譲渡所得となるか短期譲渡所得となるかによって、税負担が大きくちがってきますので、所有期間の判定は重要です。判定の基礎となる「取得の日」や「譲渡の日」は、それぞれ次のように取り扱われています。

(1) 取得の日(他から購入した資産の場合)

- ①原則…その資産の引渡しを受けた日
- ②特例…納税者が売買契約締結の日をその資産の取得の日として確定申告をした場合には、その申告は認められます。

(注) 新築マンションの購入のように契約日に建物が存在していなかった場合には、②の特例は認められず①の原則のみになります。

(2) 譲渡の日

- ①原則…その資産を相手方に引渡した日
- ②特例…納税者が譲渡契約締結の日をその資産の譲渡の日として確定申告をした場合には、その申告は認められます。

■ 長期譲渡所得の税額の計算

土地建物等を譲渡した場合は、原則として他の所得と区分して「分離課税」の方法で課税されることになっています。

譲渡した年の1月1日現在で所有期間が5年を超える土地建物等の譲渡による所得は、分離長期譲渡所得ということになります。

この分離長期譲渡所得の税額は、次の算式によって求めた課税長期譲渡所得の金額に一定の税率を乗じて所得税および住民税を計算します。

$$\text{収入金額} - (\text{取得費} + \text{譲渡費用}) = \text{A}$$

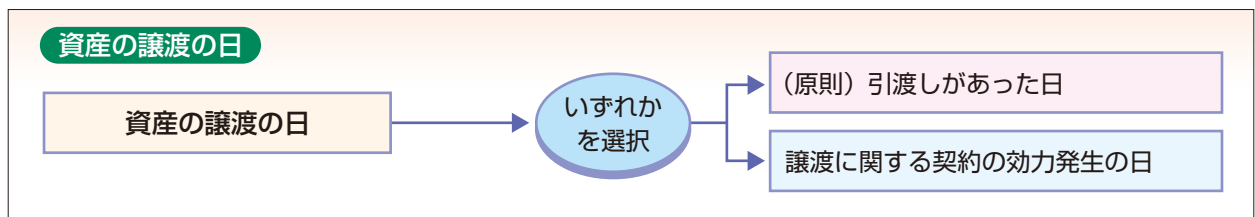
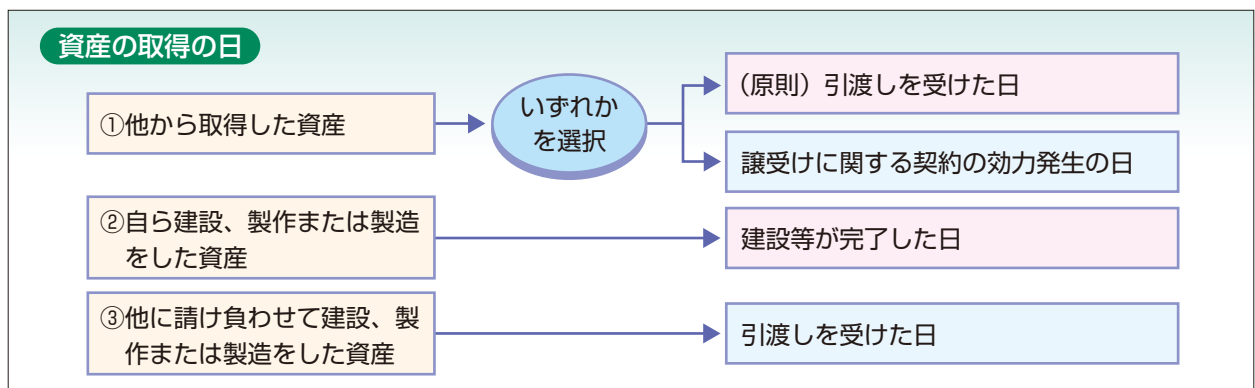
(課税長期譲渡所得金額)

(注) 平成21年および平成22年中に取得した土地、借地権などで譲渡した年の1月1日において5年を超えて所有したものを譲渡した場合には、23ページ「一口メモ」の特例があります。

【長期譲渡所得の税額】

① 所得税*	A × 15%
② 住民税	A × 5%

*復興特別所得税が、基準所得税額に対して2.1%別途かかります。



短期譲渡所得の税額の計算

譲渡した年の1月1日現在で所有期間が5年以下の土地建物等の譲渡による所得（分離短期譲渡所得）に対する所得税および住民税は次のように計算します。

$$\boxed{\text{収入金額}} - \boxed{\text{(取得費+譲渡費用)}} = \boxed{\text{B}}$$

(課税短期譲渡所得金額)

【短期譲渡所得の税額】

① 所得税*	B × 30%
② 住民税	B × 9%

*復興特別所得税が、基準所得税額に対して2.1%別途かかります。

申告と納税

譲渡所得は、原則として譲渡所得の基因となる資産の引渡しがあった日の属する年分の所得として扱われます。

したがって、その譲渡資産の引渡しのあった日の属する年の翌年の2月16日から3月15日までに申告して納税することになっています。なお、土地建物等を譲渡し、所有権の移転登記をすると、税務署から「確定申告書B」、「別表第三表（分離課税用）」と「譲渡所得の内訳書（確定申告書付表兼計算明細書）」が送られてきますので、これらに必要事項を記載の上、一定の書類を添付して、申告、納税することになります。

譲渡所得の特例

譲渡所得の計算にあたっては、譲渡益から一定の金額が控除される特別控除と、買い換えた場合に課税が繰り延べられる買換えの特例があります。

特別控除は一定の手続きをすれば、譲渡の態様に応じて譲渡益から800万円～5,000万円が控除されます。所有期間の長短は問いませんが、買換えの特例の適用を受けたものについては特別控除の適用はありません。2以上の特別控除の適用がある場合には、次ページの図表の①～⑥の順に、また同じ年に特別控除の適用がある資産を2以上譲渡した場合は、まず短期のものから控除しますが、控除額の上限は年間5,000万円です。

相続財産である土地等を譲渡した場合の取得費加算の特例

相続税の課税対象となった土地の譲渡（相続開始から3年10か月以内）に関して、相続した土地の一部の土地の譲渡であっても、相続した「全ての」土地等に対応する相続税相当額を取得費に加算することができましたが、平成27年1月1日以降に開始する相続または遺贈により取得した土地を譲渡する場合には、相続した「全ての」土地等に対応する相続税相当額を加算する特例を廃止し、他の資産と同様に、譲渡した土地等に対応する相続税額のみが加算できることとなりました。

【計算例】 相続財産である土地等を譲渡した場合の取得費加算の特例

相続税評価額 10億円 相続税額 3億円（内訳：預金2億円、土地8億円）
 相続した土地8億円の中の2億円を3億円で売却した場合の譲渡所得の計算。概算取得費5%で譲渡費用はないものとする。

【改正前】

$$3 \text{ 億円} - 1,500 \text{ 万円} - 3 \text{ 億円} \times \frac{8 \text{ 億円} \leftarrow \text{相続した「全ての」土地評価額}}{10 \text{ 億円} \leftarrow \text{相続税評価額}} = 4,500 \text{ 万円} \text{ (譲渡所得)}$$

(売却価額) (概算取得費) (相続税額)

【改正後】 平成27年1月1日以降に開始する相続または遺贈により取得した土地を譲渡する場合

$$3 \text{ 億円} - 1,500 \text{ 万円} - 3 \text{ 億円} \times \frac{2 \text{ 億円} \leftarrow \text{売却した土地のみの評価額}}{10 \text{ 億円} \leftarrow \text{相続税評価額}} = 2 \text{ 億}2,500 \text{ 万円} \text{ (譲渡所得)}$$

(売却価額) (概算取得費) (相続税額)

譲渡の態様	特別控除額	特例適用条文
① 土地収用法などで土地建物等を収用などされた場合	5,000万円	措法 ^(注) 33条の4
② 居住用財産を譲渡した場合	3,000万円	措法35条
③ 特定土地区画整理事業などのために土地等を譲渡した場合	2,000万円	措法34条
④ 特定住宅地造成事業などのために土地等を譲渡した場合	1,500万円	措法34条の2
⑤ 特定の土地等を譲渡した場合	1,000万円	措法35条の2
⑥ 農地保有の合理化などのために土地等を譲渡した場合	800万円	措法34条の3

(注) 措法とは、租税特別措置法のことをいいます。

計算例 ① 一般の長期譲渡所得に対する税額の計算

平成30年11月に土地を譲渡しました。譲渡価額は9,000万円、支払った仲介手数料は250万円です。この土地は亡父が昭和40年に取得していましたが、平成18年6月に私が相続したものです。

【計算】
$$\begin{matrix} \text{(譲渡資産の)} & \text{(概算取得費)} & & \text{(譲渡費用)} & \text{(課税長期譲渡)} \\ \text{譲渡価額} & \text{次ページQ\&A参照} & & & \text{所得金額} \end{matrix}$$

$$9,000\text{万円} - (9,000\text{万円} \times 5\% + 250\text{万円}) = 8,300\text{万円}$$

$$8,300\text{万円} \times 15\% = 1,245\text{万円 (所得税額)*} \quad 8,300\text{万円} \times 5\% = 415\text{万円 (住民税額)}$$

*復興特別所得税が、基準所得税額に対して2.1%別途かかります。

計算例 ② 一般の短期譲渡所得に対する税額の計算

Bさんは平成30年4月に土地を譲渡しました。譲渡価額は7,000万円です。譲渡した土地は平成27年5月にBさんが4,000万円で購入し、また譲渡に際して仲介手数料200万円を支払っています。

【計算】
$$\begin{matrix} \text{(譲渡資産の)} & \text{(取得費)} & \text{(譲渡費用)} & \text{(課税短期譲渡)} \\ \text{譲渡価額} & & & \text{所得金額} \end{matrix}$$

$$7,000\text{万円} - (4,000\text{万円} + 200\text{万円}) = 2,800\text{万円}$$

$$2,800\text{万円} \times 30\% = 840\text{万円 (所得税額)*} \quad 2,800\text{万円} \times 9\% = 252\text{万円 (住民税額)}$$

*復興特別所得税が、基準所得税額に対して2.1%別途かかります。

一口メモ 長期譲渡所得の1,000万円特別控除制度

——平成21年および22年中に取得した土地等に適用——

この制度は、平成21年1月1日から平成22年12月31日までの間に取得（配偶者その他特別の関係のある者からの取得ならびに相続、遺贈、贈与および交換によるものその他一定のものを除きます）をした国内にある土地、借地権などで、その年の1月1日において所有期間が5年を超えるものの譲渡*をした場合には、その土地等に係る長期譲渡所得の金額から1,000万円（その長期譲渡所得の金額が1,000万円に満たない場合には、その長期譲渡所得の金額）が控除される制度です。

なお、25ページ以降に記載の、居住用財産を譲渡した場合の課税の特例および特定の事業用資産の買換特例の適用を受ける場合には適用されません。

*平成21年中に取得した土地等については平成27年1月1日以降の譲渡、平成22年中に取得した土地等については平成28年1月1日以降の譲渡が対象になります。



Q

先祖伝来の土地を譲渡しましたが、譲渡所得計算上の「取得費」はどうすればいいのですか。

A

ご質問の場合には、土地の譲渡による収入金額の5%相当額をその取得費とすることになります。これは、譲渡所得の計算上認められている「概算取得費控除」というもので、通常の場合の取得費の額が譲渡資産の譲渡による収入金額の5%相当額よりも少ない場合、またはその取得費が不明の場合に「譲渡収入金額の5%相当額」を取得費とする制度です。

Q

10年前に取得した建物とその敷地を売却しようと思いますが、譲渡所得の計算上、建物の取得費はどう計算するのですか。

A

建物など時の経過によって減価する資産の取得費は、その資産の取得価額、設備費、改良費の合計額から次の「償却費相当額」を差し引いた金額となります。なお、下記①②の償却費相当額の計算方法は、平成19年3月31日以前に取得した資産について適用される方法で、平成19年4月1日以後に取得した資産の場合は、計算式が異なります。

① 店舗・事務所・賃貸住宅などの事業用・業務用資産の償却費相当額

$$\left[\begin{array}{l} \text{取得価額} \\ \text{設備費} \\ \text{改良費} \end{array} \right] \times 90\% \times \left[\begin{array}{l} \text{譲渡資産の耐用年数} \\ \text{に} \text{応} \text{ず} \text{る} \text{償} \text{却} \text{率}^{(*)1} \end{array} \right] \times \frac{\text{経過総月数}}{12}$$

(注1) 平成19年4月1日以後に取得した減価償却資産については、残存価額(「×90%」の部分)が廃止されています。

(注2) この算式は定額法によるものですが、このほかに平成10年3月31日以前に取得した建物の場合には、定率法による方法もあります。

なお、実際の譲渡所得の申告では、不動産所得、事業所得の計算上、必要経費に算入した、償却費の額の累積額を「償却費相当額」として差し引くことになります。

② 自己の居住用住宅などの非業務用資産の償却費相当額

(取得価額、設備費、改良費の95%が限度)

$$\left[\begin{array}{l} \text{取得価額} \\ \text{設備費} \\ \text{改良費} \end{array} \right] \times 90\% \times \left[\begin{array}{l} \text{譲渡資産の耐用年数の1.5倍} \\ \text{の} \text{年} \text{数} \text{ (} \text{1} \text{年} \text{未} \text{満} \text{の} \text{端} \text{数} \text{は} \text{切} \\ \text{捨} \text{て} \text{) 対} \text{応} \text{す} \text{る} \text{償} \text{却} \text{率}^{(*)2} \end{array} \right] \times \begin{array}{l} \text{経過年数} \\ \text{(} \text{6} \text{か} \text{月} \text{未} \text{満} \text{切} \text{捨} \text{て} \\ \text{6} \text{か} \text{月} \text{以} \text{上} \rightarrow \text{1} \text{年} \end{array}$$

なお、非業務用資産については、平成19年4月1日以後に取得した場合でも、上記②の計算式で償却費相当額を計算します。

※1 76ページを参照してください。

※2 非業務用建物(住宅)の償却率は次のとおりです(1.5倍後の年数に対応する償却率)。

区分	木造	木骨モルタル	(鉄骨)鉄筋 コンクリート	金属造①	金属造②
償却率	0.031	0.034	0.015	0.036	0.025

(注)「金属造①」…軽量鉄骨造のうち骨格材の肉厚が3mm以下の建物

「金属造②」…軽量鉄骨造のうち骨格材の肉厚が3mm超4mm以下の建物

2

居住用財産を譲渡した場合の課税の特例

自己の居住の用に供していた家屋およびその敷地である土地を譲渡した場合には、居住用財産の3,000万円控除や居住用財産の買換特例など譲渡所得税・住民税が軽減される特例があります。

居住用財産の譲渡とは

個人が自分の住んでいる家屋や敷地を譲渡した場合には、その譲渡による所得税・住民税を軽減する特例がいろいろと設けられています。これらの特例は、売却した住宅の譲渡益に税金を課税することにより新しい住宅の購入資金から、その税金分が目減りすることを防止するために設けられました。

特例の適用が受けられる居住用財産の譲渡とは、次の譲渡をさします。

(1) 特例が適用される譲渡

- ① 個人が、現にその居住の用に供している家屋を譲渡した場合
- ② ①の家屋で居住の用に供されなくなったものを、居住の用に供されなくなって3年目の12月31日までに譲渡した場合
- ③ ①または②の家屋と共に、その敷地である土地や借地権を譲渡した場合
- ④ ①の家屋を取り壊し、その敷地のみを譲渡する場合、その家屋を取り壊した日から1年以内にその土地の譲渡に関する契約を締結し、かつその家屋を居住の用に供さなくなった日から3年目の12月31日までに譲渡した場合

(2) 特例が適用されない譲渡

(1)の要件を満たす譲渡でも、譲渡の相手が配偶者・直系血族・同一生計の親族・同族会社などである場合には、居住用財産の譲渡の特例の適用は受けられません。

居住用財産の3,000万円の特別控除

この特例は、居住用財産を譲渡した場合にその譲渡益から3,000万円（譲渡益が3,000万円以下の場合はその金額）が控除される制度です。したがって譲渡益が3,000万円以下であれば、所得税・住民税は課税されないこととなります。譲渡資産の所有期間の長短は問いませんが、前年または前々年にこの特例や居住用財産の買換えの特例の適用を受けている場合には、適用を受けることができません。

$$\text{譲渡収入} - (\text{取得費} + \text{譲渡費用}) = \text{譲渡益}$$

$$\text{譲渡益} - 3,000\text{万円} = \text{課税短期譲渡所得金額}$$

$$\text{または課税長期譲渡所得金額}$$

(1) 居住期間が短期間である場合

この特例は居住期間が短期間でも、その家屋がその人の日常の生活状況などから、生活の本拠として居住しているものであれば適用が受けられます。ただし、次のような場合には、適用はありません。

- ① 居住用財産の特例の適用を受けるためのみの目的で入居した場合
- ② 自己の居住用家屋の新築期間中や改築期間中だけの仮住いである家屋の場合

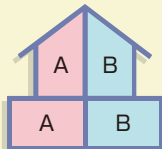
(2) 申告手続きについて

居住用財産の3,000万円特別控除の特例の適用を受けるためには、その居住用財産を譲渡した日の属する年の翌年の2月16日から3月15日までの間に、居住用財産を譲渡した年分の申告書別表第三表（分離課税用）の「特例適用条文」欄に「措法35条」と記入するとともに、次の書類を確定申告書Bに添付して確定申告しなければなりません。

- ① 譲渡所得の内訳書（確定申告書付表兼計算明細書）
- ② マイホームの売買契約日の前日においてそのマイホームを売った人の住民票に記載されていた住所とそのマイホームの所在地とが異なる場合などには、戸籍の附票の写し、消除された戸籍の附票の写しその他これらに類する書類でそのマイホームを売った人がそのマイホームを居住の用に供していたことを明らかにするもの

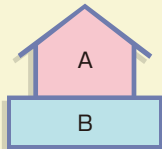
参考 所有者が2人以上の場合の3,000万円の控除
…… A・Bが同一生計で同居の場合

ケース1 土地建物ともに共有の場合



A・Bともに3,000万円控除の適用があります。
(2人で最高6,000万円)

ケース2 土地と建物の所有者が違う場合



建物所有者が控除した残額があれば土地所有者の譲渡益から控除できます。
(2人で最高3,000万円)

居住用財産を譲渡した場合の長期譲渡所得の課税の特例

譲渡した年の1月1日における所有期間が10年を超える居住用財産を譲渡した場合、3,000万円の特別控除に加え、特別控除後の譲渡益に低率による分離課税が行われます。

(1) 特例が適用される場合

この特例の適用対象となる居住用財産は、個人が有する土地や借地権、建物でその年の1月1日における所有期間が10年を超えるもののうち、次に掲げる家屋または土地等をいいます。

1	個人が現にその居住の用に供している家屋で国内にあるもの、ただし、居住の用に供している家屋を2以上有している場合にはそのうち主として居住の用に供していると認められる一の家屋に限られます。
2	1 の家屋でその個人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日までの間に譲渡されるもの。
3	1 または 2 に掲げる家屋の敷地の用に供されている土地または借地権。
4	1 の家屋が災害により滅失した場合において、引き続き所有していたとしたならばその年の1月1日における所有期間が10年を超えることとなるその家屋の敷地の用に供されていた土地等（災害があった日から3年を経過する日の属する年の12月31日までの間に譲渡されるものに限られます）。



居住用

(2) 低率分離課税

その年中の他の長期譲渡所得の金額とは分離して、3,000万円の特別控除後の譲渡益に低率による分離課税が行われます。

① 課税長期譲渡所得金額が6,000万円以下の部分 → 10% (住民税は4%)*

② 課税長期譲渡所得金額が6,000万円超の部分 → 15% (住民税は5%)*

* 復興特別所得税が、基準所得税額に対して2.1%別途かかります。

〈設例〉

譲渡収入	13,000万円
取得の日	昭和61年3月14日
譲渡の日	平成30年5月10日
取得費	800万円
譲渡費用	500万円

13,000万円 - (800万円 + 500万円) - 3,000万円 (特別控除)
 = 8,700万円 (課税長期譲渡所得金額)
 6,000万円 × 10% + (8,700万円 - 6,000万円) × 15%
 = 1,005万円 (所得税額)
 6,000万円 × 4% + (8,700万円 - 6,000万円) × 5%
 = 375万円 (住民税額)

■ 特定の居住用財産の買換特例

所有期間が10年を超える居住用財産を譲渡し、一定期間内に新たな居住用財産を取得した場合には、譲渡所得について課税の繰延べの特例、いわゆる居住用財産の買換特例の適用を受けることができます。

この特例を適用すると、譲渡代金の全部で買い換えた場合には、その譲渡資産の譲渡はなかったものとして課税されません。譲渡代金の一部で買い換えた場合、つまり譲渡価額より買換資産の取得価額のほうが小さい場合にのみ、その差額について長期譲渡所得として課税されます。

なお、この居住用財産の買換特例と3,000万円の特別控除の特例および居住用財産を譲渡した場合の長期譲渡所得の課税の特例を同時に適用する

ことはできません。

(1) 特例が適用される場合

平成31年12月31日までの間に居住用財産を譲渡した場合で、譲渡資産および買換資産が次の要件に該当する場合に、この特例を適用できます。

譲渡した住宅の要件	譲渡した年の1月1日における所有期間が10年を超える居住用財産であること。
	譲渡した人の居住期間が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 (平成26年1月1日以降の譲渡から)。

買い換えた住宅の要件	住宅の床面積が50㎡以上 (マンションの場合は登記された専有部分の面積のみで判定) で、かつ敷地の面積が500㎡ (マンションの場合は持分の面積で判定) 以下であること。
	中古マンション購入の場合は築後25年以内のものであること。 ※ 「地震に対する安全上必要な構造方法に関する技術的基準又はこれに準ずるものに適合する一定の耐火建築物」(57ページ「一口メモ」参照) を平成17年4月1日以降に取得した場合には、築後25年超であってもかまいません。



(2) 特例の内容と買換期間

- ① 指定された期間内に居住用財産を譲渡し、譲渡した年の前年の1月1日から、その譲渡した年の翌年12月31日までの間に、その譲渡した人の居住の用に供する家屋またはその家屋の敷地の用に供する土地（土地の上に存する権利を含む）で日本国内にあるものを取得し、
- ② 取得の日から、その譲渡した年の翌年の12月31日（譲渡した年の翌年中に居住用財産を取得するときはその譲渡した年の翌々年12月31日）までに、その譲渡した人が居住の用に供したとき、
- ③ その年における資産の譲渡につき居住用財産の特別控除の特例の適用を受けていなければ、
- ④ その居住用財産の譲渡による収入金額が買換資産の取得価額以下である場合、その譲渡はなかったものとされます（譲渡収入金額が買換資産の取得価額を超える場合は、その超える金額に相当する部分の譲渡があったものとされます）。

(3) 申告手続きについて

居住用財産の買換えの特例の適用を受けるためには、その居住用財産を譲渡した日の属する年の翌年の2月16日から3月15日までに居住用財産を譲渡した年分の申告書別表第三表（分離課税用）の「特例適用条文」欄に「措法36条の2」と記入するとともに、譲渡資産の登記事項証明書等一定の書類を確定申告書Bに添付して、確定申告しなければなりません。

また、買換資産の取得については、確定申告書の提出の日まで、または買換資産の取得をした日から4か月以内に買換資産の登記事項証明書等一定の書類の提出が必要です。

所有期間(注)による居住用財産の譲渡益課税

5年以下の所有

●3,000万円の特別控除後の譲渡益に短期譲渡所得の課税

30%*（住民税9%）

5年超10年以下の所有

●3,000万円の特別控除後の譲渡益に長期譲渡所得の課税

15%*（住民税5%）

10年超の所有

下記①、②のうちいずれかを選択

①3,000万円特別控除後の譲渡益に低率分離課税

6,000万円以下の部分	▶	10%*（住民税4%）
6,000万円超の部分	▶	15%*（住民税5%）

②特定の居住用財産の買換特例
居住期間10年以上の場合

(注) 所有期間は譲渡した年の1月1日における所有期間です。

*復興特別所得税が、基準所得税額に対して2.1%別途かかります。

一口メモ

3,000万円の特別控除も、買換特例も選択適用なので、一度買換特例の適用を選択して申告すると、災害等やむを得ない事情により買換資産を取得できなかった場合を除いて、3,000万円の特別控除に変更することはできません。



計算例 居住用財産を買い換えた場合の譲渡所得の計算

Cさんは、昭和63年に取得し、引き続き住んでいた住宅をその敷地とともに平成30年4月に6,000万円で売却し、新たに4,800万円の新築住宅（床面積90㎡、敷地面積100㎡）を購入し、居住しています。
 なお、譲渡資産の取得費は不明ですが、譲渡に際して仲介手数料その他に80万円を支出しています。

【計算】

$$\begin{matrix} \text{(譲渡資産の)} & \text{(買換資産の)} \\ \text{譲渡価額} & \text{取得価額} \\ (6,000万円 - 4,800万円) & \end{matrix} - \left\{ \begin{matrix} \text{(概算取得費)} & \text{(譲渡費用)} \\ (6,000万円 \times 5\% + 80万円) & \end{matrix} \times \frac{6,000万円 - 4,800万円}{6,000万円} \right\} = 1,124万円$$

(課税長期譲渡所得金額)

1,124万円 × 15% = 168万6,000円 (所得税額*)

1,124万円 × 5% = 56万2,000円 (住民税額)

(注) 居住用財産の買換特例の適用を受けた場合には、低率分離課税の適用はありません。

*復興特別所得税が、基準所得税額に対して2.1%別途かかります。



Q

今まで住んでいた家屋を取り壊し、その敷地である土地を譲渡することになりました。この場合、居住用財産を譲渡した場合の課税の特例の適用を受けることができるのでしょうか。

A

今まで住んでいた家屋を取り壊して、その敷地である土地等のみを譲渡した場合には、その家屋を取り壊した日から1年以内にその土地等の譲渡に関する契約が締結され、かつ、その土地等の譲渡がその家屋に居住しなくなった日から3年目の12月31日までに行われており、また家屋を取り壊した後に貸付けその他の用に供していない場合に限り、居住用財産を譲渡した場合の課税の特例の適用を受けることができます。

居住用財産の譲渡損失の損益通算と繰越控除

25ページから、個人が居住用財産を譲渡し、譲渡益が発生しているときに課税される譲渡所得税・住民税を軽減する特例について解説してきました。

ところで、不動産を譲渡した場合には利益ではなく損失が出るケースもあります。

所有期間5年を超える居住用財産を譲渡したことにより損失が発生した時には税金が軽減される特例があり、それが「居住用財産の譲渡損失の損益通算と繰越控除」です。

(1) 損益通算

個人が所有期間5年を超える一定の要件を満たす居住用財産を譲渡したことにより譲渡所得の金額が赤字となったとき（譲渡代金が取得費と譲渡費用の合計額に満たないとき）は、その損失の金額を譲渡した年の他の所得（給与所得など）と通算（赤字の所得と黒字の所得を合算すること）することができます。この通算をすると、その年の課税の対象になる所得は低下することになります。給与所得者の場合は、給与から源泉徴収されている所得税はこの赤字の所得は考慮されていませんので、所得税を納め過ぎということになり、譲渡の翌年に確定申告すると、納め過ぎた所得税の還付が受けられることになります。

この損益通算は、居住用財産（住宅ローン残高

なしでもよい)を譲渡したことによる損失が発生している場合で新たに住宅ローンを使って居住用財産を買換えた場合、または住宅ローン残高が残っている居住用財産を譲渡(買換えがなくてもよい)したことによる損失が発生し、かつ、その住宅ローンの残高が譲渡価額を超えている場合に適用を受けることができます。

(2) 居住用財産の譲渡損失の繰越控除

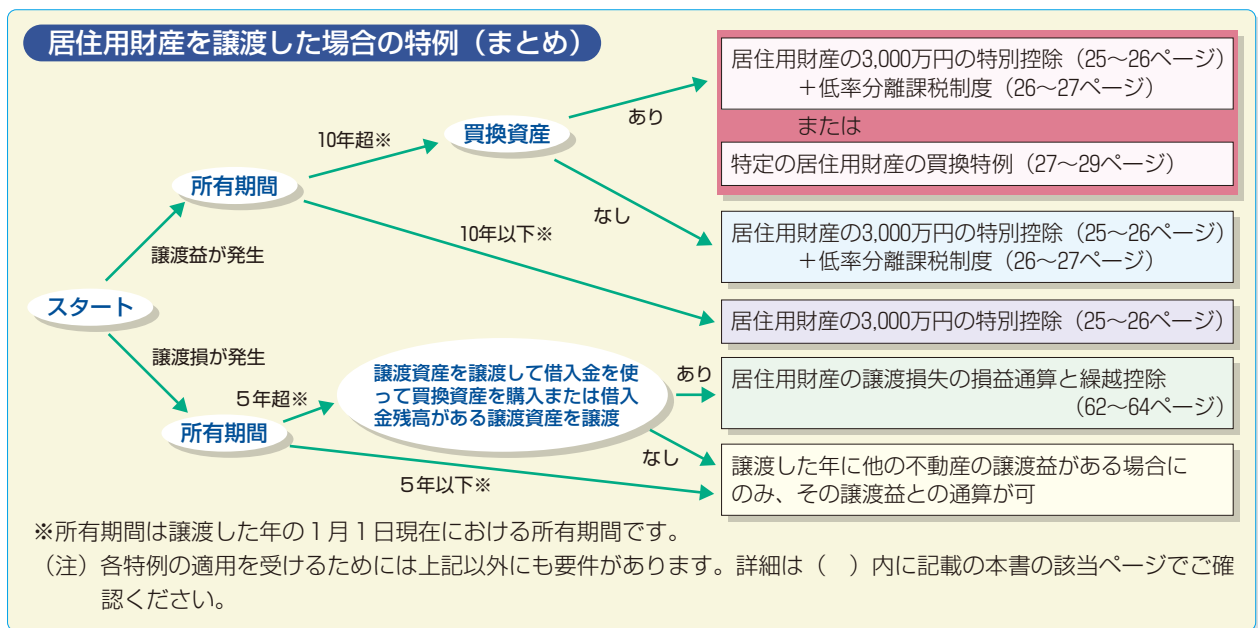
前記(1)の損益通算をしてもまだ赤字の金額が残っている場合で一定の要件を満たしている場合に、その損失の金額を翌年以降3年間繰り越してその年分の他の所得と通算し、その繰り越した年分の所得税・住民税を軽減することができる「居住用財産の買換え等の場合の譲渡損失の繰越控除」制度や「特定の居住用財産の譲渡損失の繰越控除」制度の適用を受けることができます。

この制度の詳細は第7章「住宅をめぐる税務上の特例」4「居住用財産の譲渡損失の損益通算と繰越控除」(62~64ページ)をご参照ください。

(注)平成16年1月1日以後に土地、建物等を譲渡したことにより発生した譲渡損失は、原則、損益通算および繰越控除ができなくなりましたが、(2)の居住用財産の譲渡により発生した損失のみ損益通算および繰越控除ができます。

空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除

相続時から3年を経過する日の属する年の12月31日までに、被相続人が住んでいた家屋で相続時から譲渡時まで貸し付けられていなかった等の要件を満たす空き家等を相続した相続人が、その家屋(区分所有建築物を除く昭和56年5月31日以前に建築された家屋で耐震性のない場合には耐震リフォームをしたものに限り、その敷地を含みます。)又は家屋取壊し後の土地を譲渡価額1億円以下等の要件のもとに譲渡した場合には、その家屋又は家屋取壊し後の土地の譲渡所得から3,000万円が特別控除されます(平成28年度税制改正)。対象となる譲渡期間は、平成28年4月1日から平成31年12月31日までです。なお、この特例は、居住用財産の3,000万円特別控除(25ページ)又は居住用財産の買換え等の特例(27ページ)のいずれかとの併用が可能であり、相続財産である土地等を譲渡した場合の取得費加算の特例(22ページ)とは選択適用となります。



3

特定の事業用資産の買換特例

特定事業用資産の買換特例とは、個人が事業用資産（店舗・事務所・賃貸用マンションやその敷地）を譲渡し、一定の要件に該当する事業用資産に買換えた場合に、その譲渡資産の譲渡代金の一部について課税の繰延べが認められる制度です。

特例のあらまし

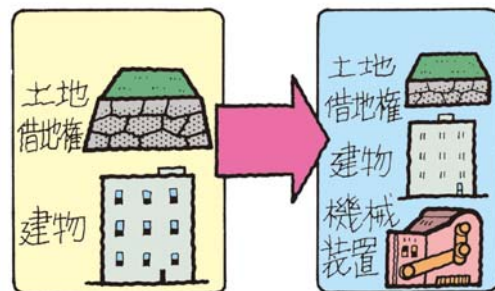
個人が、事業用の特定の土地建物等を譲渡し、原則としてその譲渡をした日の属する年の前年から翌年末までに一定の要件に該当する土地建物等を取得して、その取得後1年以内に事業の用に供した場合、譲渡資産の譲渡益のうち買換資産に対応する部分の70%~80%に相当する部分については、課税の繰延べが行われ、譲渡所得は課税されません。

しかし、譲渡資産の譲渡益のうち買換資産に対応する部分の20%~30%に相当する部分は、課税の繰延べがされず、譲渡があったものとして課税されます。

取得価額の引継ぎと取得時期の非引継ぎ

この特例の適用を受けた買換資産は、その後の減価償却費の額を計算する場合やその買換資産を譲渡したときの取得費を計算する場合には、購入代金をもとにして計算するものではありません。譲渡した資産の取得費をもとに計算します。

また、この特例の適用を受けた場合は、譲渡資産の取得時期を引き継ぎませんので、買換え後その買換資産を短期間で売却した場合には、以前の低い取得費で計算した多額の譲渡益に対して、短期譲渡所得の高い税率で所得税・住民税が課税されることになります。



課税対象となる金額の計算法

(1) 同額買換えの場合……譲渡代金 = 買換代金のケース〈課税繰延割合80%の場合〉

① 1,000で取得した資産を10,000で売却

譲渡資産

② 10,000で新たな資産を取得

買換資産

計算式 ▶ $(\text{譲渡資産の譲渡価額} \times 20\%) - (\text{譲渡資産} + \text{譲渡の取得費} + \text{費用}) \times 20\% = \text{譲渡所得の金額}$

計算例 ▶ $(10,000 \times 20\%) - (1,000 \times 20\%) = 1,800 \dots \dots \text{譲渡所得として課税}$

(2) 低額買換えの場合……譲渡代金 > 買換代金のケース〈課税繰延割合80%の場合〉

① 1,000で取得した資産を10,000で売却

譲渡資産

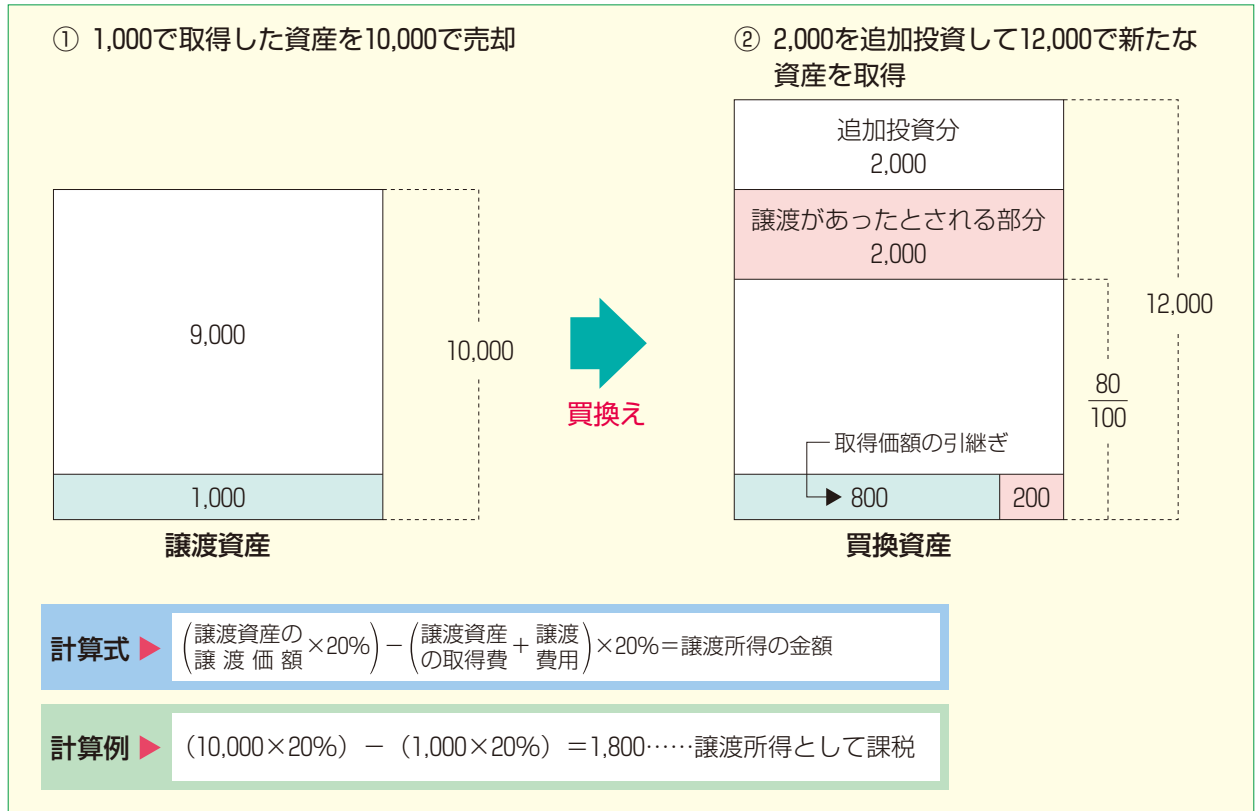
② 8,000で新たな資産を取得

買換資産

計算式 ▶ $(\text{譲渡資産の譲渡価額} - \text{買換資産の取得価額} \times 80\%) - \left\{ (\text{譲渡資産} + \text{譲渡の取得費} + \text{費用}) \times \frac{\text{譲渡資産の譲渡価額} - \text{買換資産の取得価額} \times 80\%}{\text{譲渡資産の譲渡価額}} \right\} = \text{譲渡所得の金額}$

計算例 ▶ $(10,000 - 8,000 \times 80\%) - \left\{ 1,000 \times \frac{10,000 - 8,000 \times 80\%}{10,000} \right\} = 3,240 \dots \dots \text{譲渡所得として課税}$

(3) 増額買換えの場合……譲渡代金 < 買換代金のケース (課税繰延割合80%の場合)



買換資産の取得時期

買換資産は原則として

- ① 譲渡資産を譲渡した前年
- ② 譲渡資産を譲渡した年
- ③ 譲渡資産を譲渡した翌年 (ただし所定の明細書の提出が必要です。36ページ(2)をご参照ください)

に取得する必要があります。

譲渡資産と買換資産の範囲

この特例の適用を受けられるのは、事業の用に供している次ページの表に掲げる譲渡資産と買換資産とが、一定の組合せに当てはまる必要があります。

この組合せの代表的なものとして次のものがあります。



譲渡資産と買換資産の組合せの代表的なもの	課税繰延割合
<p>① 東京都の23区、大阪市などの既成市街地等内にある事業所（事務所を除く（平成29年度改正））として使用されている建物又はその敷地用の土地で、その譲渡の日の属する年の1月1日において所有期間が10年を超えるものを譲渡して、既成市街地等以外の一定の地域（国内に限ります。）にある事業用の土地等や建物、構築物又は機械装置を取得する場合 （注）平成32年12月31日までの譲渡について適用されます。</p>	<p>80%</p>
<p>② 譲渡の日の属する年の1月1日において所有期間が10年を超える国内にある事業用の土地等や建物又は構築物を譲渡して、国内にある事業用の土地等、建物又は構築物を取得する場合 （注）この特例は、平成32年3月31日までの譲渡について適用されます。 また、買換資産の土地等については、次のいずれかに掲げるものでその面積が300㎡以上のものに限られます。</p> <p>イ 事務所、工場、作業場、研究所、営業所、店舗、倉庫、住宅その他これらに類する施設（福利厚生施設に該当するものを除きます。）（以下「特定施設」といいます。）の敷地の用に供されるもの（当該特定施設に係る事業の遂行上必要な駐車場の用に供されるものを含みます。）</p> <p>ロ 駐車場の用に供されるもので、建物又は構築物の敷地の用に供されていないことについて、都市計画法第29条第1項又は第2項の規定による開発行為の許可の申請や、建築基準法第6条第1項に規定する建築確認の申請などが進行中であるというやむを得ない事情があり、その事情があることが申請書の写しなどの一定の書類により明らかにされたもの</p>	<p>地方^(※1)→東京23区への買換え： 70%</p> <p>地方→首都圏近郊整備地帯等^(※2)： 75%</p> <p>その他：80%（現行通り）</p> <p>（※1）東京23区および首都圏近郊整備地帯等を除いた地域</p> <p>（※2）東京23区を除く首都圏既成市街地、首都圏近郊整備地帯、近畿圏既成都市区域、名古屋市の一部</p>

■ その他の留意点

- ① 買換資産が土地等であるときは、取得する土地等の面積が、原則として譲渡した土地等の面積の5倍以内であることです。この5倍を超えると、超える部分は特例の対象となりません。
なお、一定の農地への買換えの場合は10倍以内とされることがあります。
- ② 資産を譲渡した年か、その前年中、あるいは譲渡した年の翌年中に買換資産を取得することです。
なお、前年中に取得した資産を買換資産とするためには、取得した年の翌年3月15日までに「先行取得資産に係る買換えの特例の適用に関する届出書」を税務署長に提出しておくことが必要です。

また、売った翌年中に買換資産を取得する予定の場合には、確定申告書を提出する際に取得する予定の買換資産についての取得予定年月日、取得価額の見積額および買換資産が買換えの組み合わせのいずれかに該当するかの別、その他の明細を記載した「買換（代替）資産の明細書」を添付することが必要です。

- ③ 買換資産を取得した日から1年以内に事業に使うことです。なお、取得してから1年以内に事業に使用しなくなった場合は、原則として特例は受けられません。
- ④ この特例を受けようとする資産については、重ねて他の特例（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や優良賃貸住宅の割増償却等）を適用することはできません。
- ⑤ 土地等の譲渡については、原則として、譲渡した年の1月1日現在の所有期間が5年を超え

ていることです。なお、平成32年12月31日までにした土地等の譲渡については、この要件が停止されています。ただし、前ページ表の①および②の組合せの場合には、所有期間について、譲渡した年の1月1日において10年を超えていることが、個別の要件とされています。

⑥ 譲渡資産の譲渡は、収用等、贈与、交換、出資によるものおよび代物弁済としての譲渡ではないこと、また、買換資産の取得は、贈与、交換または一定の現物分配によるもの、所有権移転外リース取引によるものおよび代物弁済によるものではないことです。

一口メモ

法人の特定資産の買換特例

法人が、所有している土地や建物を譲渡した場合も、個人の特定の事業用資産の買換特例と同様の「特定資産の買換特例」があり、前ページ表の①、②の要件を満たした場合は、譲渡益の一部について課税の繰延べを受けることができます。

買換資産の面積制限

特例の適用にあたり、買換資産のうちに土地や借地権があり、その土地等の面積が譲渡資産の土地等の面積の5倍を超えるとときは、その超える部分の面積の土地等は買換資産となりません（下記計算例参照）。

事業用の範囲

特定の事業用資産の買換特例は、譲渡した資産が「事業」または「事業に準ずるもの」の用に供されている土地建物等でなければなりません（次ページ参照）。

計算例

譲渡資産 土地（都内）……200㎡ 譲渡価額… 1億円（昭和56年取得・取得価額2,000万円）
 買換資産 土地（栃木）… 1,600㎡ 取得価額… 1億円

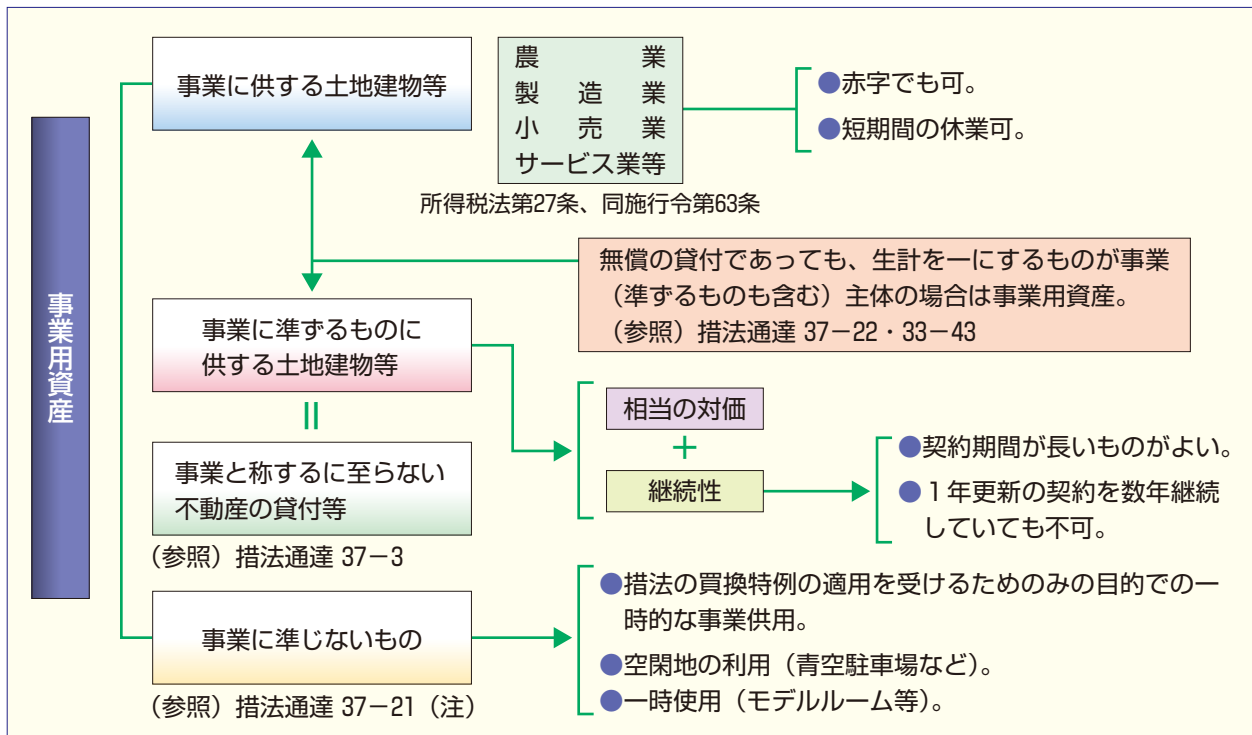
1,000㎡ 6,250万円	600㎡ 3,750万円
200㎡×5=1,000㎡ オーバー分課税	

譲渡所得の計算

$$10,000万円 - (6,250万円 \times 80\%) = 5,000万円$$

$$2,000万円 \times \frac{5,000万円}{10,000万円} = 1,000万円$$

$$5,000万円 - 1,000万円 = 4,000万円……課税長期譲渡所得$$



(注) 措法とは、租税特別措置法のことをいいます。

申告手続きについて

(1) 確定申告

この特例の適用を受けるためには、事業用資産を譲渡した日の属する年の翌年の2月16日から3月15日までに確定申告をしなければなりません。申告書別表第三表(分離課税用)の「特例適用条文」欄に「措法37条」と記入するとともに、確定申告書Bに下記の書類を添付して確定申告します。

- ① 譲渡所得の内訳書(確定申告書付表兼計算明細書)
- ② 買換資産の登記事項証明書などその資産の取得を証明する書類
- ③ 譲渡資産と買換資産の所在地が特定の地域内にあることなどの証明書

(2) 譲渡年の翌年に買換資産を取得する場合

事業用資産を譲渡した年の12月31日までに買換資産の取得を行わない場合には、買換資産の取得

価額は見積額で、譲渡した年分の確定申告を行います。なお、この場合、申告の際に「買換(代替)資産の明細書」を提出することになります。

(3) 修正申告

次の場合には、その事実が生じた日から4か月以内に「修正申告書」を提出して差額の税金を納付しなければなりません。

なお、この期限内に修正申告書を提出した場合には、過少申告加算税や延滞税はかかりません。

- ① 取得資産の取得価額が税務署長の承認を受けた「取得価額の見積額」より少なかった場合
- ② 取得指定期間内に取得資産を取得しなかった場合



贈与税

贈与税は、個人が個人から財産をもらった場合に、その財産をもらった人に対して課税されます。この他に、著しく低い価額で財産を譲り受けたときや、債務を免除してもらったときなども贈与税の対象となります。なお、1年間に贈与を受けた合計額が110万円（贈与税の基礎控除額）以下のときは課税されません。

贈与税の計算方法

贈与税額は、1月1日から12月31日までの1年間に個人から贈与を受けた財産について、次のとおり計算します。

$$\underbrace{\left(\begin{array}{|c|} \hline \text{課税} \\ \hline \text{価格} \\ \hline \end{array} - \begin{array}{|c|} \hline \text{基礎控除} \\ \hline \text{(110万円)} \\ \hline \end{array} \right)}_{(A)} \times \underbrace{\begin{array}{|c|} \hline \text{※} \\ \hline \text{税率} \\ \hline \end{array}}_{(B)} - \underbrace{\begin{array}{|c|} \hline \text{控除額} \\ \hline \end{array}}_{(C)} = \begin{array}{|c|} \hline \text{贈与} \\ \hline \text{税額} \\ \hline \end{array}$$

(1) 課税価格

贈与税の課税価格は、その年の1月1日から12月31日までの間に贈与により取得した財産の価額の合計額になります。なお、取得した財産の価額については、39ページのQ & Aをご参照ください。

(2) 贈与税の非課税財産

贈与税は、贈与により取得したすべての財産に対して課税することを原則としていますが、財産の性質や社会政策上の問題、国民感情等を考慮して、次ページの①～④のように非課税となる財産もあります。

※贈与税の税率

(A)基礎控除後の課税価格		平成26年12月31日までの贈与		平成27年1月1日以後の贈与			
				一般		20歳以上の者への直系尊属からの贈与	
超	以下	(B)税率	(C)控除額	(B)税率	(C)控除額	(B)税率	(C)控除額
2,000千円以下		10%	0千円	10%	0千円	10%	0千円
2,000千円	3,000千円	15%	100千円	15%	100千円	15%	100千円
3,000千円	4,000千円	20%	250千円	20%	250千円		
4,000千円	6,000千円	30%	650千円	30%	650千円	20%	300千円
6,000千円	10,000千円	40%	1,250千円	40%	1,250千円	30%	900千円
10,000千円	15,000千円	50%	2,250千円	45%	1,750千円	40%	1,900千円
15,000千円	30,000千円			50%	2,500千円	45%	2,650千円
30,000千円	45,000千円			55%	4,000千円	50%	4,150千円
45,000千円超						55%	6,400千円

(注) 税額の求め方 = A × B - C

① 法人からの贈与により取得した財産
法人からの贈与により取得した財産は、一時所得あるいは給与所得として所得税・住民税が課税されます。
② 扶養義務者相互間における生活費^(注1)または教育費^(注2)にあてるために贈与により取得した財産
生活費または教育費にあてるためのものとして贈与税の課税価格に算入されない財産は、生活費または教育費として必要なつど直接これらの用にあてるために贈与により取得した財産をいいます。したがって生活費または教育費にあてるためのものとして取得した財産でも、貯金してしまったり、あるいは、あらかじめまとめてもらってしまったりすると、贈与税の課税の対象となる場合があります。 (注1) 一定の要件に該当する結婚・子育て資金の一括贈与については、平成27年4月1日～平成31年3月31日までの贈与に非課税措置が適用されます。 (注2) 平成25年4月1日から平成31年3月31日までの間に拠出される一定の要件を満たす教育資金の一括贈与については、非課税となる特例があります。
③ 相続の開始があった年における被相続人からの贈与
相続の開始があった年に被相続人から贈与により取得した財産については、贈与税は課税されず相続税が課税されます。
④ 社会通念上、妥当と認められる個人から受ける香典等
個人から受ける香典、花輪代、年末年始の贈答、祝物または見舞などのための金品等社交上の必要によるもので、贈与者と受贈者との関係に照らして社会通念上相当と認められるものについては、贈与税は課税されません。

■ 贈与税の申告と納税

贈与税は申告納税制度をとっています。したがって、その年の1月1日～12月31日の間に贈与により取得した財産の価額を合計した額が110万円を超えた場合には、贈与を受けた年の翌年の2月1日～3月15日（贈与税の申告は所得税の確定申告より15日早く始まります）までに住所地の所轄税務署に申告し、贈与税を納付しなければなりません。また次の特例の適用を受ける場合も申告が必要です。

① 贈与税の配偶者控除

婚姻期間20年以上になる配偶者間で居住用不動産等を贈与した場合に、2,000万円までが無税になる制度です。

② 相続時精算課税制度

この制度は、60歳以上（住宅購入資金贈与の場合には60歳未満の親からの贈与についても適用されます）の親から20歳以上の推定相続人および孫などに贈与が行われたときに、贈与額が累積で2,500万円の非課税枠を超えた場合に超える部分について20%の贈与税を納税し、最終的に相続時に、贈与を受けた財産と相続財産を合算して相続税で精算する制度です。

(注) ①②の特例の内容については、第7章「住宅をめぐる税務上の特例」をご参照ください。

一口メモ 特殊な贈与

■ 定期贈与

毎月10万円ずつを贈与するというように、定期の給付を目的とする契約をいいます。

■ 負担付贈与

たとえば、土地を贈与すると同時に、土地購入のための借入金の一部を負担させるというように、財産の受贈者に一定の義務を課する契約をいいます。なお、この場合、贈与者に譲渡所得の課税が行われ、また、土地の時価が借入金の価額を上回る場合には、当該差額に対して受贈者に贈与税が課税されます。

■ 死因贈与

贈与者の死亡により、贈与の効力を生ずる契約をいいます。ただし、この死因贈与については、遺贈に関する規定が準用されますので、贈与税の課税対象から除外され、相続税が課税されることとなります（40ページ「一口メモ」参照）。

■ 混合贈与

たとえば時価1,000万円の財産を500万円で譲渡し、時価との差額は贈与するというように、当事者が有償契約を締結すると同時に、その客観的な対価を不均衡にして一方の相手方に利益を得させる契約をいいます。

贈与税の延納

贈与税についても他の税金と同様に、金銭で一時に納付することが原則です。ただし、金銭で一時に納付することが困難である場合には、一定の要件のもとに年賦による延納が認められています。

■延納の要件

次の要件のいずれにも該当している場合には、金銭で一時に納付することを困難とする金額を限度として、5年以内の年賦による延納が認められ

ます。なお、延納が認められた場合には、49ページの「利子税率の特例」で計算した利子税を併せて納付することになります。

- ① 申告による納付税額または更正・決定による追徴税額が10万円を超えていること
- ② 金銭で一時に納付することを困難とする理由があること
- ③ 担保を提供すること（延納税額が50万円未満^(注)で延納期間3年以内のものは除きます）
- ④ 贈与税の納期限または納付すべき日までに所定の延納申請書を提出すること

(注) 平成27年4月1日以降に提出する延納申請書により延納の許可を受ける場合は100万円以下となります。



私は息子に土地を贈与しようと思っております。贈与税はどうなるのでしょうか。

個人が個人に対して資産を贈与したときには、贈与税が課税されます。この場合、贈与税の課税価格に算入する金額は原則として贈与した資産の時価となります。したがって、贈与を受けた資産が現金であれば贈与を受けた金額そのものになりますが、贈与を受けた資産が土地、建物、株券等については、時価の解釈がいろいろと考えられることから、相続税評価額で評価した価額とされています。

今回のご質問者のケースでは贈与される資産が土地ですので、その土地について路線価方式または倍率方式により計算した価額が息子さんの贈与税の課税価格になります。なお、具体的な評価方法は次の相続税の章を参照してください。

計算例

〔設例〕 Dさんは平成30年4月1日に25歳の娘さんに次の財産を贈与しました。なお、相続時精算課税は選択していません。贈与税はどうなりますか。

贈与財産	現金	1,000万円
	土地	3,000万円（相続税評価額）

〈娘さんにかかる贈与税〉

$$\frac{\text{土地の評価額}}{\text{現金}} \times \text{基礎控除} \times \text{税率} - \text{控除額} \\ \{(3,000\text{万円} + 1,000\text{万円}) - 110\text{万円}\} \times 50\% - 415\text{万円} = \underline{1,530\text{万円}} \dots \text{贈与税}$$

相続税

相続税は相続や遺贈（死因贈与を含みます）により財産を取得した場合に、その財産を取得した人（相続人および受遺者）に対して課税されます。

課税される財産 課税されない財産

(1) 課税される財産

相続税は原則として、相続や遺贈により取得した次に掲げるような財産のすべてに対して課税されます。

現金・預貯金・金銭信託
株式・債券・証券投資信託の受益証券
家庭用財産（家具、書画・骨董品、宝石）
土地・借地権
家屋・構築物
事業用財産
ゴルフ会員権、貸付金、自動車等
生命保険金（注1）、退職手当金（注2）などの相続財産とみなされるもの

（注1）生命保険金等については、「500万円×法定相続人の数」までは非課税。

（注2）退職手当金等については、「500万円×法定相続人の数」までは非課税。

(2) 課税されない財産

相続財産のなかで、その財産の性質や社会政策的な見地などから相続税の課税対象から除かれ、非課税となるものもあります。

墓所、霊びょう、祭具（注3）
心身障害者共済制度に基づく年金受給権
相続財産を国や特定の公益法人に寄附した場合の寄附財産（注4）

（注3）純金の仏像、投資目的の仏像等は、課税対象。

（注4）宗教法人に対する寄附は、原則として課税対象。

一 口 × モ 遺贈と死因贈与

遺贈とは遺贈者（被相続人）が遺言によって財産をもらう人（受遺者）に対し、その意思を聞くことなく一方的に行う贈与で、包括遺贈と特定遺贈とに分かれています。

◆包括遺贈

遺産の30%を遺贈する、遺産の $\frac{1}{3}$ を遺贈するのように、遺産の割合を示した遺贈をいい、包括遺贈を受ける人を包括受遺者といいます。

包括受遺者は相続人と同一の権利義務を有します。

◆特定遺贈

特定名義の財産を指示した遺贈をいいます。たとえば、A株式を1,000株遺贈するというような場合です。

遺贈とよく似たものに死因贈与があります。これは贈与者の死亡により効力が発生する贈与契約です。

単独行為である遺贈と贈与契約である死因贈与とは法律的には異なりますが、相続税法では死因贈与も遺贈に含めて相続税を課税することとしています。

相続税額の計算

① 各人別の課税価格を計算します。

$$\begin{array}{ccccccccc}
 \boxed{\text{本来の}} & + & \boxed{\text{みなし}} & - & \boxed{\text{非課税}} & + & \boxed{\text{相続時精算課税}} & - & \boxed{\text{債務および}} & + & \boxed{\text{被相続人から}} & = & \boxed{\text{各人の}} \\
 \boxed{\text{相続財産}} & & \boxed{\text{相続財産}} & & \boxed{\text{財産}} & & \boxed{\text{制度の適用を受}} & & \boxed{\text{葬式費用}} & & \boxed{\text{の3年以内の}} & & \boxed{\text{課税価格}} \\
 & & & & & & \boxed{\text{けた贈与財産※}} & & & & \boxed{\text{贈与財産}} & & \\
 & & & & & & \text{※相続時精算課税制度については60ページから} & & & & & & \text{(千円未満は} \\
 & & & & & & \text{61ページをご参照ください。} & & & & & & \text{切り捨てます)}
 \end{array}$$

② 上記①により計算した各人ごとの財産の価額（課税価格）を合計して、すべての財産取得者の課税される財産の総額を計算し、その金額から遺産にかかる基礎控除額を差し引きます。

$$\begin{array}{ccc}
 \boxed{\text{課税価格の合計額}} & - & \boxed{\text{遺産にかかる基礎控除額}} & = & \boxed{\text{課税される}} \\
 \left(\begin{array}{c} \text{各人の} \\ \text{課税価格} \end{array} + \begin{array}{c} \text{各人の} \\ \text{課税価格} \end{array} + \begin{array}{c} \text{各人の} \\ \text{課税価格} \end{array} \right) & - & \boxed{(3,000万円 + 600万円 \times \text{法定相続人の数})^*} & = & \boxed{\text{財産の価額}}
 \end{array}$$

※平成26年12月31日以前の相続または遺贈による取得財産にかかる相続税は、(5,000万円 + 1,000万円 × 法定相続人の数)。

③ 上記②により算出した課税される財産の価額を被相続人の法定相続人が民法に定める法定相続分または代襲相続分に応じて取得したものととして相続税を算出し、その金額を合計して相続税の総額を計算します。

$$\begin{array}{l}
 \boxed{\text{課税される}} \\
 \boxed{\text{財産の価額}} \\
 \times \boxed{\text{法定相続人の法定相続分}} = \boxed{\text{法定相続人の取得金額}} \\
 \times \boxed{\text{法定相続人の法定相続分}} = \boxed{\text{法定相続人の取得金額}} \\
 \times \boxed{\text{法定相続人の法定相続分}} = \boxed{\text{法定相続人の取得金額}} \\
 \text{(千円未満は切り捨てます)}
 \end{array}$$

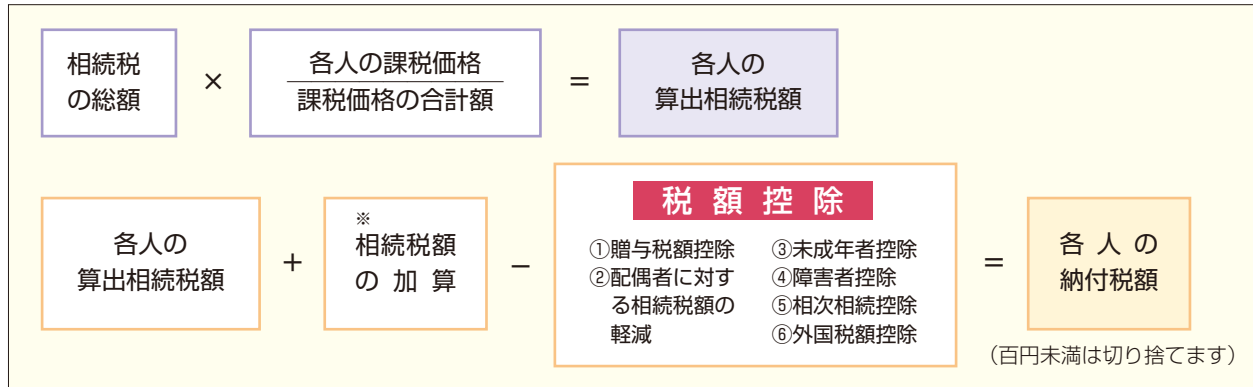
$$\begin{array}{l}
 \boxed{\text{法定相続人の取得金額}} \times \overset{\text{※}}{\text{税率}} - \overset{\text{※}}{\text{控除額}} = \boxed{\text{算出税額}} \\
 \boxed{\text{法定相続人の取得金額}} \times \overset{\text{※}}{\text{税率}} - \overset{\text{※}}{\text{控除額}} = \boxed{\text{算出税額}} \\
 \boxed{\text{法定相続人の取得金額}} \times \overset{\text{※}}{\text{税率}} - \overset{\text{※}}{\text{控除額}} = \boxed{\text{算出税額}}
 \end{array}
 \left. \begin{array}{l} \\ \\ \\ \end{array} \right\} \text{(合計)} \Rightarrow \boxed{\text{相続税の総額}}$$

※95ページの相続税の税率をご参照ください。 (百円未満は切り捨てます)

(注1) 上記②、③の計算における法定相続人は、相続の放棄があった場合においては、その放棄がなかったものとした場合における法定相続人の数となります。

(注2) 被相続人に養子がいる場合の法定相続人の数に算入する養子の数は、次の人数となります。
 被相続人に実子がいる場合…… 1人
 被相続人に実子がいない場合…… 2人

- ④ 相続税の総額を各相続人または受遺者が実際に取得した財産の割合であん分して各人ごとの相続税額（算出相続税額）を計算します。
- ⑤ ④の金額に相続税額の加算および税額控除を行い、各人ごとの納付すべき相続税額を算出します。



※財産を取得した者が被相続人の配偶者および一親等の血族（代襲相続人を含みます）以外の者または被相続人の養子となったその被相続人の孫（代襲相続人を除きます）である場合には、算出相続税額にその $\frac{20}{100}$ に相当する金額を加算します。

税 額 控 除

贈与税額控除	➔	その人が、被相続人の死亡前3年以内に被相続人から贈与により財産を取得したことがあるときまたは相続時精算課税制度により財産を取得したことがあるときは、その3年以内に贈与を受けた財産の受贈時の価額（贈与税の基礎控除前の価額ですが、贈与税の配偶者控除の適用を受けたまたは受けようとする財産がある場合は、その財産の価額から控除を受けたまたは受けようとする配偶者控除の額を控除します）または相続時精算課税制度の適用を受けた財産の受贈時の価額を相続税の課税価格に加算しますが（41ページの①の式参照）、その贈与と財産につき課せられた贈与税相当額は、相続税額から控除します。
配偶者に対する相続税額の軽減	➔	その人が、被相続人の配偶者であるときは、法定相続分または1億6,000万円のいずれか多い金額までの取得分に相当する税額が軽減されます。
未成年者控除	➔	その人が、被相続人の法定相続人で、かつ、未成年者であるときは、相続税額からその人が20歳に達するまでの各1年（端数切上げ。次欄において同じ）につき10万円 ^(注) を控除します。 (注) 平成26年12月31日以前6万円
障害者控除	➔	その人が、被相続人の法定相続人で、かつ、障害者であるときは、相続税額からその人が85歳に達するまでの各1年につき10万円（特別障害者であるときは、20万円） ^(注) を控除します。 (注) 平成26年12月31日以前6万円（特別障害者であるときは、12万円）
相次相続控除	➔	その相続に係る被相続人が、相続開始前10年以内に開始した相続により財産を取得し、これについて相続税が課せられているときは、前の相続のときに納めた相続税額のうち一定割合の金額が後の相続に対する相続税額から控除されます。
外国税額控除	➔	その人が、外国にある財産を相続または遺贈により取得し、その地の法令により相続税に相当する税が課せられたときは、相続税額からその課せられた税額に相当する金額を控除します。

相続財産の評価

相続税の税額を計算するためには、まず相続や遺贈により取得した財産の価額の合計額を計算しなければなりません。このときの相続財産の評価は相続したときの「時価」によることが原則となっています。なお、土地・建物・株式のように時価の判定が難しい財産については「財産評価基本通達」により定められた方法で評価します。

(1) 宅地の評価

宅地の評価方法には①路線価方式と②倍率方式との2つの方式があり、原則として市街地的形態を形成する地域にある宅地については路線価方式により、それ以外の宅地については倍率方式により評価することになります。

① 路線価方式

評価すべき宅地の面する道路（路線）に付された路線価を基として、その宅地の形状等に応じた価額の調整を行った金額により評価する方法です。

路線価は、おおむね同一と認められる一連の宅地が面している路線ごとに一平方メートル当たりの価額で設定され、毎年、各国税局ごとに路線価図（次ページ参照）として公表されています。

なお、路線価図は各国税局および各税務署でパソコンにより閲覧できるほか、インターネットでも公開されており、全国の路線価図を自由に閲覧することができるようになっています。

② 倍率方式

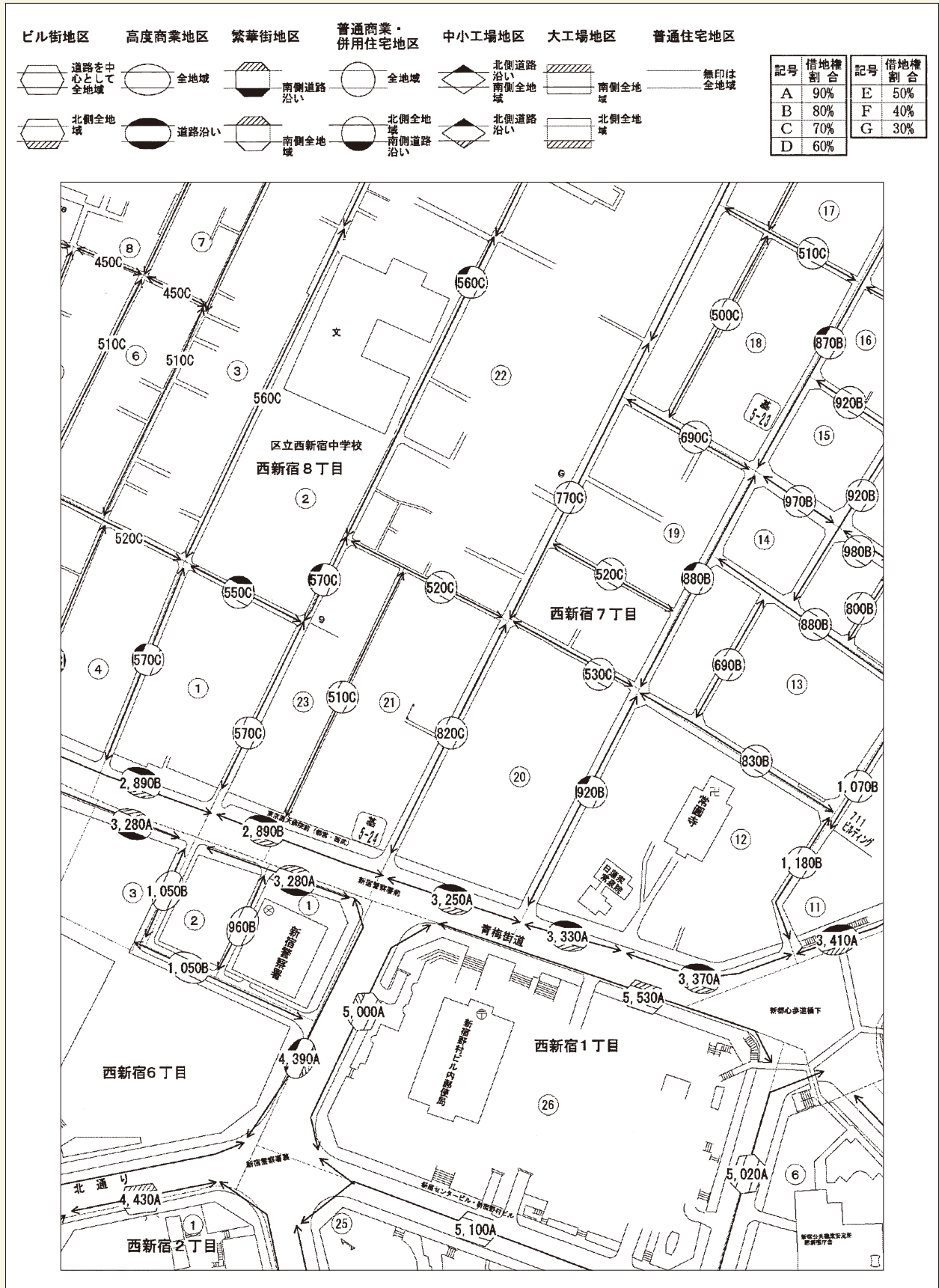
市町村で決められている固定資産税評価額に国税局長の定める倍率を乗じて求めた金額で評価します。

路線価がつけられている地域以外の宅地はすべてこの方式により評価します。

評価倍率表（抜すい）

		倍 率 表		鎌倉税務署						
市区町村名：鎌倉市		適用地域名	借地権割合	固定資産税評価額に乗ずる倍率等						
音順	町（丁目）又は大字名			宅地	田	畑	山林	原野	牧場	池沼
い	稲村ガ崎1丁目	市街化調整区域	50	1.0	—	—	中 73	中 73		
		市街化区域	—	路線	比準	比準	比準	比準		
	稲村ガ崎2丁目	市街化調整区域	50	1.0	—	中 73	中 59	中 59		
		市街化区域	—	路線	比準	比準	比準	比準		
	稲村ガ崎3丁目	全域	—	路線	比準	比準	比準	比準		
	稲村ガ崎4丁目	全域	—	路線	比準	比準	比準	比準		
	稲村ガ崎5丁目	市街化調整区域								
	今泉5丁目	1 円海山・北鎌倉近郊緑地保全区域	50	1.0	中	55	中 73	中 41	中 41	
		2 上記を除く市街化調整区域	50	1.1	中	67	中 90	中 50	中 50	
		市街化区域	—	路線	比準	比準	比準	比準		
		1 歴史的風土特別保存地区	50	1.0	—	—	中 52	中 52		

路線価図 (抜粋)



(2) 借地権・貸宅地・貸家建付地

相続した財産が借地権、貸宅地、貸家建付地であるような場合には、路線価方式または倍率方式により算出したその宅地の評価（「自用地価額」といいます）を基に、一定の計算式により算出した金額がその評価額となります。

① 借地権

相続税・贈与税における借地権の範囲は、借地借家法の規定による借地権（定期借地権等を除きます）、すなわち建物の所有を目的とする地上権および賃借権をいいます。

$$\text{自用地価額} \times \text{借地権割合}^*$$

※借地権割合は地域により異なりますが、路線価図あるいは税務署で調べることができます。

② 貸宅地

地主が借地権者に土地を賃貸し、その借地権（定期借地権等を除きます）の目的となっている宅地を直接使用収益させている場合の宅地、すなわち底地をいいます。

$$\text{自用地価額} \times (1 - \text{借地権割合}^*)$$

※借地権の取引慣行がない地域では20%として計算します。

③ 貸家建付地

地主が建物を賃貸して、その建物の敷地となっている宅地を借家人に間接的に使用収益させている場合の宅地をいいます。

$$\text{自用地価額} \times (1 - \text{借地権割合} \times \text{借家権割合}^* \times \text{賃貸割合}^{\text{注}})$$

※借家権割合は一律に30%と決められています。

(3) 家屋の計算

家屋の評価額は、その家屋の固定資産税評価額に1.0倍を乗じて計算した金額によって評価します。

① 貸家

借家権の目的となっている家屋の評価額は、自用であるとした場合の家屋の評価額から借家権の評価額を控除した金額となります。

$$\text{自家用屋の評価額} \times (1 - \text{借家権割合} \times \text{賃貸割合}^{\text{注}})$$

② 借家権

借家権の評価額はその借家権の目的となっている家屋の評価額に借家権割合および賃借割合^注を乗じて算出しますが、借家権の評価額については、その権利が権利金等の名称をもって取引される慣行のある地域にあるものを除き、相続税または贈与税の課税価格に算入しないこととされています。

(注) 賃貸割合または賃借割合は、下記の算式により計算されます。

$$\frac{\text{(A)のうち課税時期において賃貸(または賃借)されている各独立部分の床面積の合計}}{\text{その家屋の各独立部分の床面積の合計(A)}}$$

一口メモ

建築中の家屋

相続が発生した時ににおいて建築中の家屋は、その家屋の費用現価の $\frac{70}{100}$ に相当する金額で評価することになります。

「費用現価」とは、課税時期までに投下された費用の額を課税時期の評価額に引き直した金額の合計額をいいます。

家屋の建築が請負の場合は、課税時期までに投下された費用の額がすでに支払った金額を下回っていれば、差額は前払金として相続財産に加算されることになり、上回っていれば未払金となり、債務として控除されます。



その他の主な財産の評価方法

財産の種類	評価方法		
上場株式 ^(注1)	次のうち最も低い価額で評価します。 ① 課税時期（相続・贈与のあった日）の最終価格（証券取引所における午後3時の価格） ② 課税時期の属する月の毎日の最終価格の月平均額 ③ 課税時期の属する月の前月の毎日の最終価格の月平均額 ④ 課税時期の属する月の前々月の毎日の最終価格の月平均額		
取引相場のない株式 ^(注2)	原則的評価	会社規模	評価方法
		大会社	類似業種比準価額（①）と純資産価額（②）との低い方
		中会社	中会社の大 $① \times 0.9 + ② \times (1 - 0.9)$ 中会社の中 $① \times 0.75 + ② \times (1 - 0.75)$ 中会社の小 $① \times 0.6 + ② \times (1 - 0.6)$
		小会社	②と $(① \times 0.5 + ② \times 0.5)$ との低い方
	例外的評価	配当還元方式	
貸付信託	元本の額 + (既経過収益の額 - 既経過収益の額につき源泉徴収されるべき税額) - 買取手数料		
証券投資信託の受益証券	課税時期の1口当たりの基準価額 × 口数 - 解約した場合の源泉徴収税額相当額 - 解約手数料等		
利付公社債	次の①または②で計算した金額 × $\frac{\text{公社債の券面額}}{100\text{円}}$ $\left\{ \begin{array}{l} ① \text{ 発行価額} + \text{源泉徴収後の既経過利息の額} \\ ② \text{ 課税時期（相続・贈与のあった日）の最終価格} + \text{源泉徴収後の既経過利息の額} \end{array} \right.$		
割引発行の公社債	次の①または②で計算した金額 × $\frac{\text{公社債の券面額}}{100\text{円}}$ $\left\{ \begin{array}{l} ① \text{ 発行価額} + \text{既経過償還差益の額} \\ ② \text{ 課税時期の最終価格} \end{array} \right.$		
定期預金・定額貯金等貯蓄性の高いもの	預入高 + 課税時期（相続・贈与のあった日）において解約するとした場合の既経過利子額（20.315%源泉徴収後の金額）		
普通預金等	預入高		
一般動産	原則として調達価額（課税時期において、その財産をその財産の現況により取得する場合の価額）。調達価額が不明の場合は、その動産と同種同規格の新品の小売価額から課税時期までの経過年数に応ずる償却額または減価の額を差し引いた価額によって評価します。		

(注1) 登録銘柄及び店頭管理銘柄については、「最終価格」を「取引価格」と置き換え、上場株式と同様に評価します。

(注2) 「株式保有特定会社」および一定の「土地保有特定会社」の評価方法は別途、通達が定められています。

小規模宅地等の相続税計算の特例

小規模宅地等とは、個人が相続または遺贈により取得した財産のなかに、被相続人または被相続人と生計を一にしていた被相続人の親族（以下「被相続人等」といいます）の居住の用（主として居住の用に供されていた一の宅地に限ります）または事業の用に供されていた宅地等（土地もしくは土地の上に存する権利）がある場合で一定の建物の敷地の用に供されているもののうち下表の区分に応じた一定面積までのものをいい、相続税の課税価格の計算において、一定割合減額されます。

（注）共同相続があった場合は、取得した者ごとに適用要件を判定します。たとえば被相続人の事業用宅地を、事業を継承した子と事業を継承しない子が共同で相続した場合、事業を継承した子はこの特例が受けられますが、事業を継承しない子については、この特例の適用は受けられません。

また、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について、平成26年1月1日以後次の見直しが行われました。

- ① 一棟の二世帯住宅で構造上区分のあるもの

について、被相続人及びその親族が各独立部分に居住していた場合には、その親族が相続または遺贈により取得したその敷地の用に供されていた宅地等のうち、被相続人及びその親族が居住していた部分に対応する部分が居住の対象となります。

- ② 老人ホームに入所したことにより被相続人の居住の用に供されなくなった家屋の敷地の用に供されていた宅地等は、次の要件が満たされる場合に限り、相続の開始の直前において被相続人の居住の用に供されていたものとして特例を適用します。

- ・被相続人に介護が必要なため入所したものであること
- ・当該家屋が貸付け等の用途に供されていないこと

なお、平成30年4月1日以降に相続または遺贈により取得する相続税については、介護医療院に入所したことにより被相続人の居住の用に供されなくなった家屋の敷地の用に供されていた宅地等について、相続の開始の直前において被相続人の居住の用に供されていたものとして本特例が適用されます。

計算例 小規模宅地等がある場合の課税価格の計算

Eさんは、同居していた父の死亡により貸家の敷地（3年内要件非該当）と居住用家屋の敷地（いずれも父が20年前に取得）を相続しました。貸家の敷地（次ページ表の⑦に該当）は130㎡、居住用家屋（引き続きEさんが居住の用に供しており、次ページ表の④に該当）の敷地は180㎡です。なお、1㎡当たりの評価額はいずれも30万円（貸家の敷地については貸家建付地の評価で計算した金額）です。

【計算】 減額の対象となる小規模宅地等は、まず減額割合の大きい居住用住宅からなるものとしたほうが有利ですから、次のように計算します。

$$\text{イ } \frac{1 \text{ ㎡当たり評価額}}{1 \text{ ㎡当たり評価額}} \times \frac{\text{居住用敷地の面積}}{\text{敷地全体の面積}} \times \frac{1 \text{ ㎡当たり評価額}}{1 \text{ ㎡当たり評価額}} \times \frac{\text{貸付用敷地の面積}}{\text{敷地全体の面積}} \times \frac{\text{敷地全体の面積}}{\text{敷地全体の面積}} = 30 \text{ 万円} \times 180 \text{ ㎡} + 30 \text{ 万円} \times 130 \text{ ㎡} = 9,300 \text{ 万円}$$

$$\text{ロ } \frac{1 \text{ ㎡当たり評価額}}{1 \text{ ㎡当たり評価額}} \times \frac{\text{居住用敷地の面積}}{\text{敷地全体の面積}} \times \frac{\text{減額割合}}{\text{減額割合}} \times \frac{1 \text{ ㎡当たり評価額}}{1 \text{ ㎡当たり評価額}} \times \frac{\text{減額対象となる貸付用敷地の面積}}{\text{敷地全体の面積}} \times \frac{\text{減額割合}}{\text{減額割合}} = 30 \text{ 万円} \times 180 \text{ ㎡} \times 80\% + 30 \text{ 万円} \times (200 \text{ ㎡} - [180 \text{ ㎡} \times 200 \text{ ㎡} \div 330 \text{ ㎡}]) \times 50\% = 5,683 \text{ 万円 (減額金額)}$$

$$\text{ハ } 9,300 \text{ 万円} - 5,683 \text{ 万円} = 3,617 \text{ 万円 (敷地全体の課税価格)}$$

（注意）平成26年12月31日までは、居住用（240㎡）と事業用（400㎡）の土地が小規模宅地等の軽減特例の対象となる場合には、最大で400㎡が特例対象となります（限定併用）が、平成27年1月1日以後より、居住用（330㎡）と事業用（400㎡）の土地が小規模宅地等の軽減特例の対象となる場合、最大で730㎡が特例の対象となります（完全併用）。

相続した宅地等の区分		減額割合	特例対象面積
事業用宅地	① 被相続人が営んでいた事業（貸付けを除きます。以下同じ）を継承した者が取得して申告期限まで引き続き所有し、かつ、その事業の用に供している宅地等 ② 被相続人と生計を一にしていた親族が事業の用に供していた宅地等でその親族が取得して申告期限まで引き続き所有し、かつ自己の事業の用に供しているもの	80%	400㎡
居住用宅地	③ 配偶者が取得した被相続人等の居住用宅地等（一棟の建物のうちに居住用部分とそれ以外の部分がある場合は、部分ごとにあん分して軽減割合を計算します。以下⑤まで同じ） ④ 被相続人と同居または生計を一にしていた親族が取得した被相続人の居住用宅地等で相続前から申告期限まで引き続き居住し、同日まで所有しているもの ⑤ 相続開始前3年以内において自己または配偶者の所有する家屋（被相続人が住んでいた家屋を除きます）に居住したことの無い親族が取得した被相続人等の居住用宅地等で申告期限まで引き続き所有している宅地等（その居住用宅地等に被相続人とともに居住していた配偶者その他の親族がいない場合に限り） なお、平成30年4月1日以降に相続または遺贈により取得する財産に係る相続税については次に掲げる者は除外されます。 イ 相続開始前3年以内に、その者の3親等内の親族又はその者と特別の関係のある法人が所有する国内にある家屋に居住したことがある者 ロ 相続開始時において居住の用に供していた家屋を過去に所有していたことがある者		330㎡ ※平成26年12月31日までは240㎡
同族会社	⑥ 被相続人などの出資割合が50%以上である同族会社の事業（貸付けを除きます）用貸宅地等で親族が取得して申告期限まで貸宅地として所有し、かつ事業の用に供しているもの	80%	400㎡
	⑦ 貸付用宅地等（不動産貸付業、駐車場業、自転車駐車場業などの用に供されている宅地等） なお、平成30年4月1日以降に相続または遺贈により取得する財産に係る相続税については、貸付事業用宅地の範囲から、相続開始前3年以内に貸付事業の用に供された宅地等（相続開始前3年を超えて事業的規模で貸付事業を行っている者が当該貸付事業の用に供しているものを除く。）は除外されます。ただし、平成30年3月31日以前から貸付事業の用に供されている宅地等については、改正後も3年以内要件は付されません。	50%	200㎡

相続税の申告と納税

(1) 申告書の提出義務者および提出期限

次の1～3までのすべての要件に該当する者は、その者が相続開始のあったことを知った日の翌日から10か月以内に申告書を納税地の所轄税務署長に提出しなければなりません（この申告書を「期限内申告書」といいます）。

1. 相続または遺贈によって財産を取得した者であること。

2. その被相続人から相続または遺贈により財産を取得した者全員の課税価格の合計額が、遺産に係る基礎控除額を超えていること。
3. 各自の課税価格に応ずる税額から配偶者に対する相続税額の軽減以外の諸控除をした後においても納付すべき相続税額があること。

(2) 申告書の提出先

相続税の申告書は、被相続人の死亡の時ににおける住所地を所轄する税務署に提出します。なお、相続人が2人以上であっても、通常は連名で1通の申告書を提出することになります。

(3) 納税

期限内申告書を提出した者は、その申告書に記載した相続税額に相当する相続税をその申告書の提出期限までに納付しなければなりません。

■延納・物納

相続税は他の税金と同じように金銭で一時に納付することを原則としていますが、財産課税であることを考慮して、一定の要件のもとに延納および物納の制度があります。

(1) 延納

次の要件を満たしている場合には、原則5年以内の延納が認められます。

- ① 申告による納付税額または更正・決定による追徴税額が10万円を超えること。
- ② 納期限までにまたは納付すべき日に金銭で納付することが困難であること。
- ③ 担保を提供すること（延納税額が50万円未満^(注)で延納期間3年以内のものは除きます）。
- ④ 年賦延納をしようとする相続税の納期限または納付すべき日までに「延納申請書」に担保の提供に関する書類を添えて提出すること。

(注) 平成27年4月1日以降に提出する延納申請書により延納の許可を受ける場合は「100万円以下」となります。

延納が認められた場合には利子税を納めることとなりますが、具体的な延納期間や利子税の税率は、相続財産の構成により異なりますので、次ページの表をご参照ください。なお、この表の「不動産等」には、不動産のほか借地権等の不動産の上に存する権利、立木、事業用減価償却資産、特定の同族会社の株式または出資が含まれます。

(2) 物納

納付すべき相続税額のうち金銭で納付することを困難とする事由があるときは、その困難とする金額を限度として物納を申請することができます。物納にあてることができる財産は次のものになります。

- ① ④国債、地方債、不動産、船舶、⑤株式、社債および証券投資信託等の受益証券のうち金融商品取引所に上場されているもの（⑤については、平成29年4月1日以降の物納の許可を申請する場合に適用されます）
- ② 金融商品取引所に上場されていない社債および株式ならびに証券投資信託または貸付信託の受益証券
- ③ 動産

(3) 延納期間及び延納利子税

延納のできる期間と延納税額に係る利子税の割合については、その人の相続税額の計算の基礎となった財産の価額の合計額のうち占める不動産等の価額の割合によって、おおむね次ページの表のようになります。

なお、各年の延納特例基準割合^(注)が7.3%に満たない場合の利子税の割合は、次の算式により計算される割合（特例割合）が適用されます。

(算式)

$$\text{利子税(年割合)} \times \text{延納特例基準割合}^{(注)} \div 7.3\% \\ * 0.1\% \text{未満の端数は切り捨て}$$

(注) 延納特例基準割合

各分納期間の開始の日の属する年の前々年の10月から前年の9月までの各月における銀行の新規の短期貸出約定平均金利の合計を12で除して得た割合として各年の前年の12月15日までに財務大臣が告示する割合に、年1%の割合を加算した割合

〈延納期間と利子税〉

財産の構成		区 分	期 間	利子率	特例割合（延納特例基準割合が1.6%の場合）
贈 与 税		延納贈与税額	5年以内	年6.6%	年1.4%
相 続 税	不動産等の価額の合計が相続財産の75%以上の場合	不動産等にかかる税額	20年以内	年3.6%	年0.7%
		その他の財産にかかる税額	10年以内	年5.4%	年1.1%
	不動産等の価額の合計が相続財産の50%以上75%未満の場合	不動産等にかかる税額	15年以内	年3.6%	年0.7%
		その他の財産にかかる税額	10年以内	年5.4%	年1.1%
	不動産等の価額の合計が相続財産の50%未満でかつ立木の割合が30%超の場合	立木にかかる税額	5年以内	年4.8%	年1.0%
その他の財産にかかる税額		5年以内	年6.0%	年1.3%	

一 口 × モ 相続が発生した場合の定期借地権等の評価

(1) 地主の場合

定期借地権の設定されている土地（いわゆる底地）が相続税の課税価格にプラスされ、借地人に返還される保証金の原資相当額がマイナス財産として債務控除されます。

① 底地の評価（プラスされる財産）——次の（イ）または（ロ）のいずれか低い金額

（イ） 自用地価額－定期借地権の価額（注1）

$$\text{（注1） 相続発生時の自用地価額} \times \ast 1 \left(\frac{\text{権利金} + \text{保証金の経済的利益（設定時）} \ast 2}{\text{設定時の通常の取引価額}} \right) \times \frac{\text{残存期間に応ずる基準年利率（注2）の複利年金現価率}}{\text{設定期間に応ずる基準年利率（注2）の複利年金現価率}}$$

※1 借地権割合が70%～30%の地域では通達により（ ）内は45%～25%になります。

※2 保証金－保証金×設定期間に応じた基準年利率（注2）の複利現価率（無利息で返還される場合）

$$\text{（ロ） 自用地価額} - \begin{cases} \text{残存期間5年以下の場合} & \text{自用地価額} \times 5\% \\ \text{残存期間5年超～10年以下の場合} & \text{自用地価額} \times 10\% \\ \text{残存期間10年超～15年以下の場合} & \text{自用地価額} \times 15\% \\ \text{残存期間15年超～20年以下の場合} & \text{自用地価額} \times 20\% \end{cases}$$

② 保証金（債務控除としてマイナスされる財産）

保証金の額×残存期間に応じた基準年利率（注2）の複利現価率

(2) 借地人の場合——自宅として使用している場合

① 定期借地権の評価（プラスされる財産）……………上記(1)の①（注1）の金額と同じ。

② 保証金の返還請求権（プラスされる財産）……………上記(1)の②の金額と同じ。

なお、賃貸している場合には貸家建付定期借地権〔(2)①の金額×（1－借家権割合）〕になります。

（注2）基準年利率

平成29年は短期（1年～2年）0.01%、中期（3年～6年）0.01%、長期（7年以上）0.25%（9月のみ0.1%）でした。

消費税

消費税は事業者が事業として対価を得て行う資産の譲渡、貸付けおよびサービスの提供に対して課税される税金で、最終的には価格に上乗せされ、消費者が負担することになります。

消費税と地方消費税をまとめて一般的に消費税等といい、現在の税率は8%（消費税6.3%+地方消費税1.7%）です。平成31年10月1日以降10%（消費税7.8%+地方消費税2.2%）への引き上げが予定されています。

不動産を購入したときの消費税等

消費税法上、土地等の譲渡は非課税取引、建物の譲渡は課税取引とされています。したがって、建売住宅やマンションを購入する場合は、購入価額は土地と建物に分けられ建物価額に対してのみ消費税等が課税されます。なお、不動産購入に伴う諸費用等について、消費税等が課税されるもの、課税されないものを下に一覧表にしました。

不動産購入に係る消費税等

	課税されるもの	課税されないもの
売買代金	建物売買代金	土地売買代金
登記費用	司法書士手数料等 土地家屋調査士手数料等	登録免許税
ローン関係	ローン事務手数料	火災保険料 保証会社への保証料 団体信用生命保険保険料
その他		不動産取得税 固定資産税・都市計画税 (注) 管理費・修繕積立金

(注) 管理組合が徴収する管理費・修繕積立金は対価性がないため、通常は課税の対象となりませんが、管理会社に支払う管理委託料などは課税の対象となります。

土地を貸すとき、借りるときの消費税等

土地もしくは土地の上に存する権利の貸付けについては通常非課税取引とされていますが、次のようなケースでは消費税等の課税の対象となります。

① 一時的な貸付け

- ・貸付け期間が1か月に満たないもの

② 施設の利用に伴う貸付け

- ・設備（フェンス、コンクリート敷）のある駐車場の使用料
- ・建物・テニスコートなどの施設の利用に伴う貸付け

(注) 設備がなにもない、いわゆる青空駐車場の使用料は非課税になります。

住宅を貸すとき、借りるときの消費税等

賃貸住宅の家賃については、原則としては非課税となっています。ただし、住宅の家賃でも1か月未満の貸付けの場合や、別荘の家賃については課税の対象となります。なお、家賃には、礼金、更新料、敷金および保証金等で返還しない部分や住宅部分にかかる共益費等も含まれます。

(注) 事務所、店舗等の貸付けによる賃料については、課税の対象になります。

住宅を売却したときの消費税等

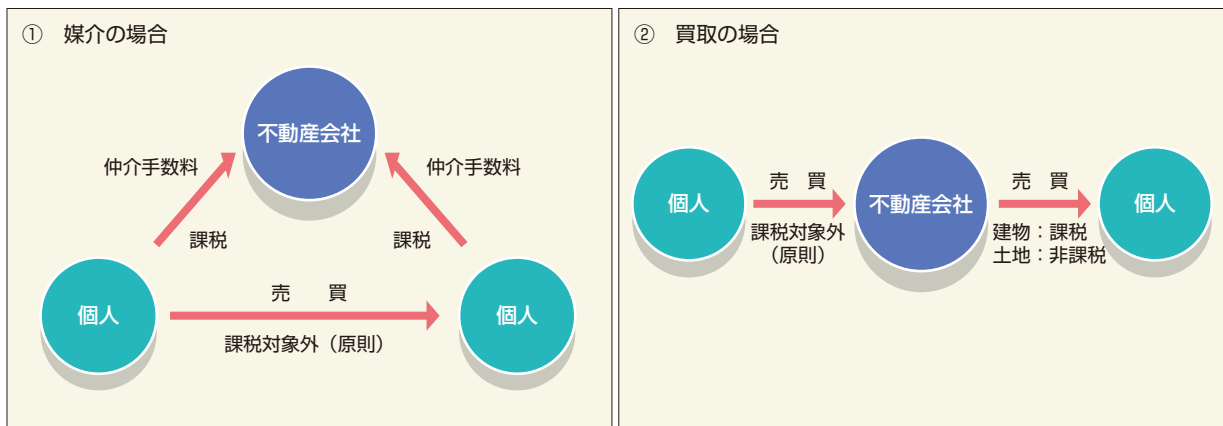
消費税等の課税対象は事業者が事業として対価を得て行う取引ですから、事業者でない個人が住

宅を売却しても消費税等は課されません。

また、売主が消費税等の課税事業者の場合でも、自宅として使用していた住宅の売却の場合は事業として行うものではないので消費税等は課されませんが、本来の事業の用に供されていた事務所、店舗、賃貸住宅等を売却した場合には課税されるケースもあります。

なお、中古住宅の売買について仲介業者に仲介を依頼したような場合には、仲介手数料に対して課税されます（下記の図をご参照ください）。

■中古住宅流通と消費税



Q

消費税法において、土地の譲渡および貸付けは、非課税であると聞きましたが、これらの仲介手数料についても、非課税となりますか。

A

土地の取引に関して消費税等が非課税となるのは、土地およびその上に存する権利の譲渡または貸付けに限られますから、土地の譲渡代金等については課税されませんが、土地の売買または貸付け等に係る仲介手数料は、土地の譲渡または貸付けに関連する取引ではあっても、売買等のあっせんという役務の提供の対価となりますので、消費税等の課税の対象となります。

高額資産を取得した場合における消費税の中小事業者に対する特例措置の適用関係の見直し

簡易課税制度の適用を受けない課税期間中に事業者（免税事業者を除きます。）が、平成28年4月1日以後に高額資産の仕入れ等を行った場合は、仕入れ等を行った課税期間を含め3課税期間は事業者免税点制度および簡易課税制度は適用されません。

- (注) 1 高額資産とは、一取引単位につき支払対価の額が税抜1,000万円以上の棚卸資産又は調整対象固定資産とされています。
- 2 平成27年12月31日までに締結した契約に基づき、平成28年4月1日以後に高額資産の仕入れ等を行った場合には、適用されません。

住宅借入金等特別控除

住宅ローン控除

新築または中古の居住用住宅を取得したり、または工事費100万円を超える増改築をするために金融機関等からの借入をした場合には、一定の要件に該当すれば一般の住宅で年最高40万円、認定住宅で年最高50万円を所得税額および住民税額から控除できます。

特例のあらまし

日本に居住する者*が、借入金で自己の居住用住宅の取得等をしたときに次の要件に該当する場合には、その年の12月31日の借入金の残高に応じて一定割合相当額が居住の用に供した年以降10年間にわたって税額控除されます。

*次に掲げる住宅取得等に係る措置について、現行の居住者が満たすべき要件と同様の要件の下で、非居住者期間中に住宅の新築若しくは取得又は増改築等をした場合についても適用できることとされます。

- 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
- 6 東日本大震災の被災者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等の重複適用に係る特例
- 7 東日本大震災の被災者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

(注) これらの改正は、非居住者が平成28年4月1日以後に住宅の新築若しくは取得又は増改築等をする場合について適用となります。

- ① 住宅の床面積が50㎡以上であること（増改築の場合は増改築後の床面積が50㎡以上であること）。なお、住宅の床面積はマンションの場合は登記された専有部分の面積のみで判定します。
- ② 控除を受ける年の合計所得金額が3,000万円以下であること。
 - ※ 給与所得者の場合は、税込年収で3,220万円（平成32年分以降は3,195万円）以下となります。
- ③ 借入金の返済期間が10年以上であること。
 - ※ 繰上返済により返済期間（最初の返済月から最終の返済月までの期間）が10年未満となったときは、その10年未満となった年以降は適用がありません。
- ④ 平成33年12月31日までに居住の用に供すること（ただし、その新築もしくは取得または増改築の日から6か月以内に居住の用に供し、その年の12月31日まで引き続き居住の用に供することが条件です）。
- ⑤ 中古住宅購入の場合は、上記①～④の条件の他に次の条件を満たしていなければなりません。
 1. 耐火建築物の場合はその購入の日以前25年以



居住を開始した年の前々年から翌々年までの5年間の間に「居住用財産の3,000万円特別控除」「居住用財産の買換特例」「立体買換の特例」および「居住用財産の長期譲渡所得の税率軽減の特例」等を受けている場合は、住宅借入金等特別控除の適用を受けることはできません。

内に、耐火建築物以外の建物についてはその購入の日以前20年以内に建築されたものであること。

※「地震に対する安全上必要な構造方法に関する技術的基準又はこれに準ずるものに適合する一定の中古住宅」を、平成17年4月1日以降に取得した場合には、築年数に関係なく適用が受けられます。(57ページ「一口メモ」参照)

2. 建築後使用されたものであること。

平成26年度税制改正による適用対象の追加

平成26年4月1日以降に耐震基準に適合しない既存住宅を取得し、既存住宅の取得の日までに耐震改修工事の申請等をし、その者の居住の用に供する日までに耐震改修工事を完了していること等の一定の要件を満たす場合には、その既存住宅を耐震基準に適合する既存住宅とみなして、住宅ローン控除の適用を受けることができます。なお、既存住宅の耐震改修をした場合の所得税額控除の適用を受けた場合には適用できません。

控除額の計算

(1) 控除の対象となる借入金

一般の住宅について控除の対象となる借入金は、平成26年4月1日～平成33年12月31日までの入居の場合は4,000万円（平成25年1月1日～平成26年3月31日までの入居の場合は2,000万円）までとなります。

$$\text{年末の借入金残高の合計額}^* \leq \begin{matrix} 4,000\text{万円} \\ \text{(または2,000万円)} \end{matrix}$$

※年末の借入金残高の合計額が住宅の取得価額を超えるときは、住宅の取得価額。なお平成23年6月30日以降に住宅の取得等の契約をし、その住宅の取得等に関し補助金等の交付を受ける場合、または住宅取得等資金の贈与を受け住宅取得等資金の贈与の特例の適用を受ける場合は、その補助金等の額または適用を受ける贈与額を取得価額から控除します。

(2) 控除額

住宅借入金等特別控除額は、次のとおりです。

平成25年1月1日から平成26年3月31日までに居住した場合

居住の用に供した年から10年目まで

$$\begin{matrix} \text{年末借入金残高} \\ \text{(2,000万円を限度)} \end{matrix} \times 1\% = \begin{matrix} \text{最大控除額} \\ 200\text{万円} \\ \text{(10年分合計)} \end{matrix}$$

平成26年4月1日から平成33年12月31日までに居住した場合

居住の用に供した年から10年目まで

$$\begin{matrix} \text{年末借入金残高} \\ \text{(4,000万円を限度)}^{\text{(注)}} \end{matrix} \times 1\% = \begin{matrix} \text{最大控除額} \\ 400\text{万円} \\ \text{(10年分合計)} \end{matrix}$$

※認定長期優良住宅・認定低炭素住宅を新築または取得した場合の特例については、72～73ページの「コラム」をご参照ください。

(注) 住宅の対価又は費用の額に含まれる消費税等の税率が8%又は10%以外である場合は、平成26年3月31日までの控除額が適用され2,000万円が限度額となります。

(3) 共有登記と連帯債務

建物や土地等が共有になっている場合には、年末の借入金残高の合計額が自分の持分に応じた取得価額を超えるときは、自分の持分に応じた取得価額相当額までが限度となります。

なお借入金が連帯債務になっている場合には、連帯債務者も適用を受けることができます（ただし、連帯債務者が持分を持っており、かつ所得税を納めている場合に限られます）。

住民税における住宅ローン控除制度

平成21年1月1日から平成33年12月31日までの入居者については、所得税額から控除しきれなかった住宅ローン控除額の残額がある場合には、その残額はその翌年度分の住民税額から控除されます。この場合、住民税額から控除される金額は、下記のとおり（ただし上限は、控除を受ける者の住民税額）です。

居住年	税額控除限度額
平成26年1月 ～平成26年3月	その年の所得税の課税所得金額等 (最高97,500円) × 5%
平成26年4月 ～平成33年12月	その年の所得税の課税所得金額等 (最高136,500円)*

※住宅の取得等の対価の額又は費用の額に含まれる消費税等が8%又は10%の場合

なお、給与所得者にかかる、上記の住民税からの控除額は、確定申告または年末調整により所得税で住宅ローン控除の適用を受けたときは、市町村への申告は不要で、上記の住宅ローン控除額が控除された後の住民税額が給与から徴収されることとなります。

申告手続き

(1) 入居年分の手続き

入居年分については、入居した翌年に住所地の税務署に確定申告する必要があります。

① 給与所得者以外の場合

入居した翌年の2月16日から3月15日までに次の書類を添付して確定申告します。

- (イ) 確定申告書B
- (ロ) 家屋の登記事項証明書
- (ハ) 売買契約書のコピー
- (ニ) 住宅取得資金に係る借入金の年末残高等証明書（金融機関が発行します）
- (ホ) その住宅の取得等に関し補助金等の交付または住宅取得等資金の贈与の特例の適用を受けているときは、交付を受ける補助金等または住宅取得等資金贈与の額を証する書類またはその写し
（平成23年6月30日以降に住宅の取得等の契約を締結した場合に限ります）

② 給与所得者の場合

給与所得者についても1年目は、入居した翌年に申告が必要です。確定申告書A（入居年分の源泉徴収票を貼付）に、前記（ロ）～（ホ）の書類を添付して申告（還付の申告）をします。

なお、給与所得者の還付の申告については、確定申告期に関係なくいつでも受け付けてくれます。平成29年に入居した場合は、平成30年に入ればいつでも申告できることとなります。

もちろん3月16日以降でも還付の申告はできます（ただし、入居の翌年から5年目まで）。

(2) 入居した翌年以後の手続き

① 給与所得者以外の場合

確定申告期に、確定申告書に金融機関から交付を受けた「住宅取得資金に係る借入金の年末残高等証明書」を添付して、毎年確定申告します。

② 給与所得者の場合

給与所得者の方は、入居の翌年に税務署で入居年分の控除を受ける確定申告をした場合には、2年目以降は年末調整で控除が受けられます。

年末調整の際に、次の書類を給与の支払者に提出します。

年末調整に必要な書類
イ. 給与所得者の住宅借入金等特別控除申告書（税務署から送付されます）
ロ. 年末調整のための住宅借入金等特別控除証明書（税務署から送付されます）
ハ. 住宅取得資金に係る借入金の年末残高等証明書（金融機関が発行します）

住宅ローン控除期間中の転勤

住宅ローン控除制度の適用を受けて居住している住宅で、その控除期間中に転勤等で家族全員で引っ越した場合には、その居住していない期間は住宅ローン控除の適用は受けられませんが、再入居したときに控除の適用期間が残っていれば、残

りの期間については、引き続き住宅ローン控除の適用が受けられることになっています。

たとえば、本来10年間にわたって税額控除可能な者が、入居してから4年目に転勤、その3年後に転勤が解除され自宅に戻った場合、自宅に住居していなかった3年間はローン控除の対象にはなりません。再入居した年から残りの4年間はローン控除の対象になるというものです（下記の「具体例1」をご参照ください）。ただし、自宅を離れる理由として、転勤などのやむを得ない事由

でなければなりません。

なお、平成21年度の税制改正により、平成21年1月1日以降に居住の用に供さなくなった者については、住宅を取得し、いったん入居した後、その入居年の年末までに転勤などにより家族全員で転居してしまい、入居年については住宅ローン控除の適用が受けられなかった場合にも、再入居年以後の各適用年につき、住宅ローン控除の適用が受けられるようになりました（下記の「具体例2」をご参照ください）。



この措置の適用を受けるためには、転居する日までに税務署長への届出が必要になります。また、再適用を受ける最初の年分についても確定申告が必要です（給与所得者については、再適用の2年目からは年末調整で控除が受けられます）。

具体例1 (平成30年に入居し、入居後4年目に転居した場合) □ は控除が受けられる年

控除できる			控除できない			控除できる			控除できない	
平成30年	平成31年	平成32年	平成33年	平成34年	平成35年	平成36年	平成37年	平成38年	平成39年	平成40年以降
↑			↑			↑				
入居			家族全員で転居			再入居				

※ただし、転居期間中に住宅を賃貸しており、平成36年の再入居直前まで賃貸が続いていた場合、平成36年は控除が受けられず、平成37年から平成39年までの控除となります。

具体例2 (平成30年に入居し、平成30年中に転居した場合) □ は控除が受けられる年

控除できない						控除できる				控除できない
平成30年	平成31年	平成32年	平成33年	平成34年	平成35年	平成36年	平成37年	平成38年	平成39年	平成40年以降
↑		↑				↑				
入居		家族全員で転居				再入居				

※ただし、転居期間中に住宅を賃貸しており、平成36年の再入居直前まで賃貸が続いていた場合、平成36年は控除が受けられず、平成37年から平成39年までの控除となります。



〈住宅ローン控除不足額の住民税からの減額制度〉

① 減額される金額

平成18年末までの入居者で住宅ローン控除の適用を受けている者が、平成19年以降の所得税について右の算式で計算して残額がある場合には、その残額について住民税から減額を受けることができます。これは、平成19年に税源移譲に伴う所得税の税率改定が行われたことにより、住宅ローン控除額が減少する人を救済するために設けられた措置です。

② 手続きについて

住民税から減額を受けられる人が、この制度の適用を受けるためには、毎年、市町村に申告する必要があります。

なお、この申告は所得税の確定申告をする場合には、所得税の確定申告書と共に所定の申告書を税務署に提出することにより市町村に申告したことになりますが、給与所得者などのように確定申告しない人は、直接、市町村に申告することになります。

ただし、平成22年度分以降は、54ページ「住民税における住宅ローン控除制度」と同様の仕組みのもとで申告を要しない制度とされますが、54ページの制度では控除される額に上限があるため、引き続き市町村に申告をし、この注意点の制度の適用を受けることもできます。

減額される金額

$$\left\{ \begin{array}{l} \text{次のAまたは} \\ \text{Bのいずれか} \\ \text{少ない金額} \end{array} \right\} - \text{その年分の所得税額}$$

= 減額が受けられる金額

(ゼロ以下の場合は住民税から減額される金額はありません)

A 住宅ローン控除額

$$\left(\begin{array}{l} \text{年末借入金残高} \times \text{入居年に応じて} \\ \text{適用される割合} \end{array} \right)$$

B 改定前の所得税率で計算した所得税額

一口メモ

耐震基準適合証明書

中古住宅を取得して住宅ローン控除の適用を受けるためには築年数の要件を満たす必要がありますが、平成17年度税制改正で「地震に対する安全上必要な構造方法に関する技術的基準又はこれに準ずるものに適合する一定の中古住宅」を取得した場合には、築年数の要件が撤廃されて、建築された時期を問わずに適用が受けられることになりました。この築年数要件の撤廃は住宅ローン控除だけでなく登録免許税・不動産取得税などの軽減措置や特定の居住用財産の買換特例、相続時精算課税制度（住宅取得等資金贈与の特例）などの各特例でも行われます（詳細は各項目の該当ページをご参照ください）。

これらの特例を受けるための「地震に対する安全上必要な構造方法に関する技術的基準又はこれに準ずるものに適合する一定の中古住宅」であることの証明ですが、不動産取得税については登記事項証明書の新築日が昭和57年1月1日以降（昭和56年12月31日以前に建築された要件を満たす住宅については、他の特例と同様に耐震基準適合証明書を取得すれば適用が受けられます）であれば基準を満たす住宅と判定されますが、登録免許税・特定の居住用財産の買換特例・住宅ローン控除・直系尊属から住宅取得等資金贈与を受けた場合の贈与税の非課税制度・相続時精算課税制度（住宅取得等資金贈与の特例）については、一級建築士・二級建築士・建築基準法に規定する指定確認検査機関などが証明した耐震基準適合証明書が必要になります。

なお耐震基準適合証明書は住宅を取得（引き渡しを受けた）後に申請をしたものは適用対象になりませんが、また証明の申請者は、原則は売主とされています。したがって、築年数の要件を超える住宅を取得して上記の特例の適用を受けようとする場合に、売主が契約前に耐震基準適合証明書を用意していないときは、売主に依頼して引渡前までに耐震基準適合証明書を取得してもらう必要があります。

2

直系尊属から住宅取得等資金贈与を受けた場合の贈与税の非課税制度

直系尊属（父母、祖父母、曾祖父母等）から居住用家屋の新築・取得・増改築にあてるために金銭の贈与を受けた場合には、平成29年中の贈与については700万円（一定の場合は1,200万円）までの贈与について贈与税が課されません。この特例は、贈与税の基礎控除額110万円または相続時精算課税制度の非課税枠2,500万円とあわせて適用できます。

特例のあらまし

この制度は、(1)の要件を満たした場合に(2)の非課税枠までは贈与税が課税されず、無税で住宅取得資金の援助が受けられる制度です。

(1) 適用要件

- ① 贈与を受ける者は贈与を受けた年の1月1日現在で20歳以上であること。
- ② 贈与を受ける者の贈与を受けた年の合計所得金額が2,000万円（給与所得者は税込年収2,220万円（平成32年分以降は2,195万円））以下であること。
- ③ 親または祖父母などの直系尊属^(注)から平成33年12月31日までに金銭で贈与を受けること。
(注) 養父母などは含まれますが配偶者の親などは含まれません。
- ④ 贈与を受けた翌年の3月15日までに贈与を受けた金銭の全額で(3)の要件を満たす住宅用家屋の新築・取得・一定の増改築等を行い、その者の居住の用に供すること。ただし、贈与を受けた翌年の3月15日までに居住していなくても、遅滞なく居住することが確実であると見込まれるときには、適用が受けられる。
- ⑤ 平成26年分以前の年分において、旧非課税制度（平成22年、24年、27年度の各改正前の住宅

取得等資金贈与の非課税制度）の適用を受けていないこと。

(2) 非課税枠

住宅取得等資金の贈与を受けた年に応じて、一定の金額（下表）までの贈与について非課税となります。なお、この制度による非課税枠は、贈与税の基礎控除額の110万円（37ページ参照）または相続時精算課税制度の非課税枠2,500万円（60ページ参照）と一緒に使うことができます。

イ 住宅用家屋の取得等に係る対価の額又は費用の額に含まれる消費税等の税率が10%である場合

住宅用家屋の取得等に 係る契約の締結期間	良質な 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（*1）	700万円（*2）

ロ 上記イ以外の場合

住宅用家屋の取得等に 係る契約の締結期間	良質な 住宅用家屋	左記以外の 住宅用家屋
～平成27年12月	1,500万円	1,000万円
平成28年1月～平成32年3月	1,200万円（*1）	700万円（*2）
平成32年4月～平成33年3月	1,000万円（*1）	500万円（*2）
平成33年4月～平成33年12月	800万円（*1）	300万円（*2）

(注) 上記の「良質な住宅用家屋」とは、①省エネルギー性の高い住宅（断熱等性能等級4または一次エネルギー消費量等級4以上）、②耐震性の高い住宅（耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）2以上または免震建築物）、③バリアフリー性の高い住宅（高齢者等配慮対策等級3以上）のいずれかの性能を満たす住宅をいう。

* 1：東日本大震災被災者は1,500万円

* 2：東日本大震災被災者は1,000万円

(3) 適用対象となる家屋

この制度の適用が受けられる住宅用家屋は、床面積が50㎡以上240㎡以下（上限は、東日本大震災の被災者が取得等する住宅を除き平成24年1月1日以降の贈与より適用。平成23年12月31日までは上限なし。なお、マンションの場合は登記された専有部分の面積のみで判定します）でなければなりません。家屋の敷地となる土地については、家屋と同時に取得した場合や、建築条件付など家屋と一体として取得していると認められる場合に限り、適用対象となります。なお、家屋に先行して取得した敷地については、住宅用家屋の新築が、贈与を受けた翌年の3月15日までに行われた場合に限り適用対象となります。

中古住宅を取得する場合は築後経過年数が20年以内（耐火建築物である場合には、25年以内）である必要があります。

※「地震に対する安全に必要な構造方法に関する技術的

基準又はこれに準ずるものに適合する一定の中古住宅」を取得する場合には、築年数に関係なく適用が受けられます。（57ページ「一口メモ」参照）

(4) 申告手続き

この制度の適用を受けるためには、贈与を受けた翌年の2月1日から3月15日（贈与税の申告は所得税の確定申告より15日早く始まります）までに、贈与税の申告書にこの規定の適用を受ける旨を記載し、必要な書類を添付して手続きをした場合に限り適用されますので、忘れないように申告しなければなりません。

また、贈与を受けた翌年3月15日にまだ居住していない場合でも、遅滞なく居住することが確実であると見込まれるときは適用が認められますが、贈与を受けた翌年12月31日までに居住開始していなければ、修正申告書を提出して通常の贈与税と延滞税を納めなければなりませんので注意してください。

■相続時精算課税制度、住宅取得資金非課税特例制度及び暦年贈与の比較表

	相続時精算課税制度		住宅取得等資金非課税特例制度		暦年贈与
	一般枠	住宅取得等資金			
贈与者	その年1月1日現在60歳以上の父母または祖父母	父母または祖父母（年齢制限なし）	直系尊属（年齢制限なし）		親族ほか第三者からの贈与を含む
受贈者	その年1月1日現在20歳以上の直系卑属である推定相続人（子・代襲相続人・養子を含む。）および孫		その年1月1日現在20歳以上の直系卑属（合計所得金額2,000万円以下の者に限る）		意思の表明可能な年齢制限なし
控除額（非課税枠）	特別控除 2,500万円		消費税10%適用者 700万円～3,000万円	左記以外 300万円～1,500万円	基礎控除（毎年）年110万円
選択手続	贈与を受けた年の翌年3月15日までに申告				贈与を受けた年の翌年3月15日までに申告（基礎控除を超える場合のみ）
税率	制度選択後の贈与を累積して、累積額から特別控除後一律20%課税		超えた部分について、相続時精算課税あるいは暦年贈与で課税		超過累進税率（10%～55%）
相続発生時の相続財産への加算	贈与財産を贈与時の価額で相続財産に加算（すでに納付した贈与税額は控除または還付）		非課税の特例のため相続財産への加算はなし		贈与時から3年以内に相続が発生すると贈与財産を加算して相続税が課される（法定相続人が対象）
特別控除の複数適用	父母、養父母または祖父母からそれぞれ可能		なし		なし
適用対象財産等	贈与財産の種類、金額、贈与回数に制限はありません。		①新築及び一定の新耐震基準を満たす中古住宅または築後経過年数が20年以内（一定の耐火建築物25年以内）の家屋で床面積が50㎡以上（区分所有建物は区分所有部分の床面積50㎡以上）240㎡以下（東日本大震災の被災者は上限なし）であることその他の要件を満たすもの ②一定の増改築や大規模修繕等の工事		
適用期限	なし	平成33年12月31日までの贈与	平成27年1月1日から平成33年12月31日までの贈与		なし

3

相続時精算課税制度

2,500万円までの贈与については贈与税がゼロに

贈与税と相続税の課税を一体化して、親からの生前贈与について、遺産相続時に税額を精算する制度～相続時精算課税制度～があります。

この制度を使うと2,500万円までの贈与については、贈与時は贈与税が非課税となるので、親の生前に多額の援助を受けることができます。

特例のあらまし

相続時精算課税制度は、父母または祖父母からの生前贈与について、受贈者の選択により、従来の贈与税制度に代えて、贈与時に贈与財産に対して通常より軽減された贈与税を納税し、相続発生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、すでに支払ったその贈与税額を控除することにより最終的に相続税で精算する制度です。

(1) 適用対象者

この制度の適用対象となる贈与者は、贈与の年の1月1日で60歳以上の父母または祖父母、受贈者は贈与の年の1月1日で20歳以上の推定相続人（代襲相続人を含みます）および孫です。

(2) 適用手続

この制度の選択を行おうとする受贈者は、原則としてその選択に係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「相続時精算課税選択届出書」を贈与税の申告書に添付することにより行います。この選択は、受贈者である兄弟姉妹が、各々贈与者ごとに選択が可能で、最初の贈与の際の届出により相続時までこの制度は継続して適用されます。

(3) 適用対象財産等

贈与財産の種類、金額、贈与回数に、制限はありません。

(4) 税額の計算

① 贈与税額の計算

この制度の選択をした受贈者は、この制度に係る贈与者からの贈与財産については他の贈与財産と区別して申告を行います。

その贈与税の額は、選択をした年以後については基礎控除110万円を控除せず、贈与財産の価額の合計額が非課税枠の2,500万円（特別控除）に達するまでは贈与税は非課税、2,500万円を超えた場合は超えた部分に対して一律20%の税率を乗じて算出されます。

(注) この制度を選択した受贈者が、この制度に係る贈与者以外の者から贈与を受けた場合には、その贈与財産の価額の合計額から基礎控除110万円を控除し、通常の贈与税率を乗じて贈与税額を計算します。

② 相続税額の計算

この制度の選択をした受贈者は、この制度に係る贈与者からの相続時に、それまでの贈与財産と相続財産を合算して通常の課税方式（相続税の章をご参照ください）により計算した相続税額から、すでに支払ったこの制度に係る贈与税相当額を控除し、その差額を納付します。なお、支払った贈与税額が相続税額を超える時は、その超える部分の還付を受けることができます。

この場合、相続財産と合算する贈与財産の価額は、贈与時の時価となります。

住宅取得等資金に係る相続時精算課税制度の特例

(1) 特例のあらまし

平成33年12月31日までに父母または祖父母（年齢制限なし）から、その年1月1日現在20歳以上の直系尊属である推定相続人および孫が自己の居住の用に供する一定の家屋の新築・取得（これらの家屋とともに取得するその敷地の用に供される土地・借地権を含みます）または工事費用が100万円以上の一定の増改築をするための資金の贈与を受ける場合に限り、適用を受けることができます。

(2) 「一定の家屋」とは

この特例の適用対象となる「一定の家屋」と

は、「直系尊属からの住宅取得等資金贈与を受けた場合の贈与税の非課税制度」の適用対象となる家屋と同じになりますが、面積についての上限はなく、床面積が240㎡以上の住宅についても対象となります（59ページ③をご参照ください）。なお、この制度についても贈与を受けた翌年の3月15日までに新築・取得または増改築した家屋に居住するか、居住していない場合でも、遅滞なく居住することが確実であると見込まれるときは適用が認められますが、贈与を受けた翌年12月31日までに居住開始していなければ、修正申告書を提出して通常の贈与税と延滞税を納めなければなりませんので注意してください。

(3) 手続き

この特例を受けるためには、贈与を受けた者が贈与を受けた年の翌年2月1日から3月15日（贈与税の申告は所得税の確定申告より15日早く始まります）までに、贈与税の申告書に特例の適用を受ける旨を記載し、計算の明細書その他財務省令で定める書類を添付して申告する必要があります。

相続時精算課税制度（まとめ）

〈適用の有無〉

【ケース1】

○…相続時精算課税制度の適用あり。
 ×…相続時精算課税制度の適用なし。
 *…住宅取得等資金は年齢制限なし。

〈相続時精算課税制度と贈与税の基礎控除額〉

【ケース2】

相続時精算課税制度は父母または祖父母のそれぞれについて選択ができます。
 また、この制度の適用を受けていない者からの贈与については、贈与税の基礎控除額110万円の適用があります。
 したがって、このケースでは贈与税は無税で、5,110万円の贈与を受けることができます（ただし、父および母からの2,500万円については相続税で精算が行われます）。

（注）上記にプラスして「直系尊属から住宅取得等資金贈与を受けた場合の贈与税の非課税制度」の非課税枠（贈与を受ける年、取得等する家屋に応じて300万円～3,000万円）を使うことができます。
 ※相続時精算課税制度は20歳以上

4

居住用財産の譲渡損失の損益通算と繰越控除

住宅を売って損失が発生したとき

自分が居住していた住宅を売って損失（譲渡損失）が出たとき、一定の要件を満たしていれば、その譲渡損失を、住宅を売った年の他の所得（給与所得など）と相殺することができます（損益通算）。また、さらに、譲渡した年に相殺しきれなかった損失を、その翌年から最長3年間にわたって繰越控除することができます（繰越控除制度）。

■ 居住用財産の譲渡損失の損益通算と繰越控除

(1) 制度のあらまし

次の(2)または(3)の要件を満たす居住用財産を譲渡（25ページ(2)に記載の譲渡を除きます）した場合、損失の金額（譲渡代金が取得費と譲渡費用の合計額に満たない場合におけるその赤字の金額）は他の所得（給与所得など）と通算（赤字の所得と黒字の所得を合算すること）し、この通算してもなお赤字の金額が残っている場合には、翌年以降最長3年間繰り越して、その年の他の所得と通算することができます。この通算によりその年分の所得税・住民税は、通算後の所得に見合った金額に軽減されます（64ページ具体例参照）。なお、給与所得者の場合は、所得税は通算前の所得で源泉徴収されていますので、申告をすることにより、払いすぎた税額が還付されることになります。



平成15年までは不動産（別荘を除く）を譲渡したことによる損失の金額は、譲渡した年の他の所得との通算ができましたが、平成16年以降は、次の(2)(3)記載の居住用財産の譲渡損失以外は他の所得との通算はできなくなりました。

(2) 居住用財産の買換え等の場合の譲渡損失の繰越控除制度

次の要件を満たす居住用財産の買換えの場合には、譲渡した住宅の譲渡損失の損益通算、繰越控除の適用を受けることができます。なお、居住用財産の売却のみのケースでは、(3)の要件を満たしている場合にのみ、損益通算、繰越控除の適用を受けることができます。

譲渡した住宅の要件	平成31年12月31日までの譲渡であること
	譲渡した年の1月1日で所有期間5年超の居住用財産であること
	敷地のうち（マンションは持分の面積で）500㎡を超える部分は対象になりません
買換えた住宅の要件	譲渡した年の前年、譲渡した年または譲渡した年の翌年に取得し、その取得の日からその取得の日の属する年の翌年12月31日までの間にその者の居住の用に供するかまたは供する見込みであること
	繰越控除を受ける年の年末にその買換資産の取得に係る借入金残高があること ^(注)
	住宅の床面積（マンションの場合は登記された専有部分の面積）が50㎡以上であること
その他の要件	繰越控除を受ける年の合計所得金額が3,000万円（給与所得者の場合は税込年収で3,220万円（平成32年分以降は3,195万円））以下であること

(注) 上記の借入金は償還期間が10年以上のものでなければなりません。

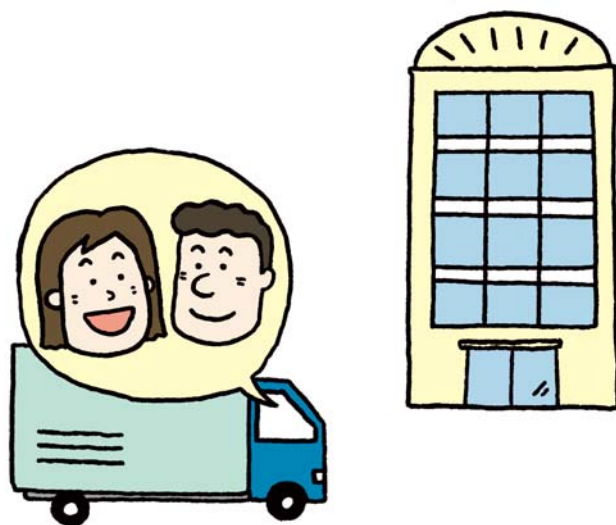
(3) 特定の居住用財産の譲渡損失の繰越控除制度

次の要件を満たす居住用財産を譲渡し、譲渡損失が発生した場合に、その譲渡した住宅の借入金残高が譲渡価額を超えるときは、その超える額または譲渡損失のいずれか低い額を譲渡した年の他の所得と通算し、通算しきれない金額を最長3年間繰越控除することができます。なお、この制度では買換えの有無は問われませんが、損益通算、繰越控除の対象となる額が、借入金残高から譲渡対価の額を差し引いた額が限度になるなどの制限があるため、買換えがある場合には一般的には(2)の制度の適用を受けた方が有利となります。

譲渡した住宅の要件	平成31年12月31日までの譲渡であること
	譲渡した年の1月1日において所有期間5年超の居住用財産であること
	譲渡契約の前日に譲渡資産に係る償還期間が10年以上の借入金残高を有すること
その他の要件	繰越控除を受ける年の合計所得金額が3,000万円（給与所得者の場合は税込年収で3,220万円（平成32年分以降は3,195万円））以下であること

(4) 申告手続について

この規定は譲渡損失が生じた年分の確定申告書Bに別表第三表（分離課税用）または第四表（損失申告用）と居住用財産の譲渡損失の金額の計算に関する明細書など一定の書類を添付して確定申告をします。なお繰越控除を受ける年分も確定申告をしなければなりません。



住宅の譲渡損失の繰越控除の計算例

具体例で住宅の譲渡損失の繰越控除の計算を試みましょう。

下記の具体例のケースで平成30年中に生じた譲渡損失は、まずその譲渡年（平成30年分）については、損益通算を行います。給与所得が800万円ですので、3,000万円（譲渡損失）－800万円＝

2,200万円が損益通算後の譲渡損失となり、この金額を平成31年分から平成33年分までにわたって繰越控除することになります。そうしますと、以下の図のように、平成31年分と平成32年分については所得はゼロとなり、平成33年で初めて所得が200万円となり、所得税・住民税が生じることになります。なお、住宅借入金等特別控除（住宅ローン控除）の適用期間内であれば、住宅ローン控除の適用も併せて受けることができます。

（注）住宅借入金等特別控除については、53ページから57ページをご参照ください。

具体例

平成30年中に、10年前に購入したマイホームを売却し、新たにマンションを購入することになりました。その際、3,000万円の譲渡損失が発生しました。この損失を給与所得から相殺できるそうですが、どのように計算するのでしょうか（適用要件はすべて満たしています）。

- マイホームの譲渡損失 3,000万円
- 給与所得金額 800万円（平成30年～平成34年まで同額と仮定）
- 所得控除額 150万円（所得税と住民税が同額と仮定）
- 所得税額 87.25万円
- 住民税額 65万円

譲渡損	譲渡年(平成30年)	繰越1年目(平成31年)	繰越2年目(平成32年)	繰越3年目(平成33年)	平成34年
損失 3,000 万円	損失 3,000 万円 <small>所得800万円</small>	損失 2,200 万円 <small>所得800万円</small>	損失 1,400万円 <small>所得800万円</small>	損失600万円 <small>所得800万円</small>	<small>所得800万円</small>
所得税 住民税(注)	所得税 ゼロ 住民税65万円	所得税 ゼロ 住民税	所得税 ゼロ 住民税	所得税2.5万円 住民税 ゼロ	所得税87.25万円 住民税 5万円

譲渡年から繰越2年目までは、繰り越されてきた損失額で所得が赤字になりますので、所得税がゼロとなります。繰越3年目には800万円(所得)－600万円(損失)＝200万円の所得が発生し、200万円－150万円(所得控除額)＝50万円に対して所得税2.5万円が生じてきます。なお、この所得税の2.5万円および平成32年分以降の所得税については住宅ローン控除の適用を受けて控除してもらうこともできます。

（注）住民税については前年の所得に対して課税されますので、ゼロとなるのは平成31年度分～平成33年度分まで、平成34年度分は5万円になります。

5 居住用不動産の贈与

贈与税の配偶者控除

婚姻期間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の購入資金の贈与が行われた場合には、贈与税の基礎控除の他に最高2,000万円までが控除されます。つまり、贈与税の基礎控除110万円と合わせて2,110万円分の住宅または住宅購入資金が無税で贈与できることになります。

特例のあらまし

次に掲げるすべての要件に該当すれば、贈与税の配偶者控除としてその年分の贈与税の課税価格から基礎控除のほかに2,000万円が控除されます。

- 婚姻期間が20年以上（贈与時点で判定し、年数の1年未満は切り捨てます）の夫婦間での贈与であること
- 贈与する財産は、居住用不動産か居住用不動産の購入資金（現金）に限られること
- 贈与を受けた配偶者は、贈与を受けた年の翌年の3月15日までに、その贈与を受けた居住用不動産あるいは贈与された資金で取得した居住用不動産に実際に居住し、以後も引き続き居住する見込みであること

居住用不動産とは次のようなものです。

- ▶ 居住用の家屋とその敷地
- ▶ 居住用の家屋だけ
- ▶ 居住用家屋の敷地だけ（ただし、この場合はその土地上の家屋の名義が、贈与をした配偶者が同居の親族になっていること）

注意 店舗併用住宅の家屋や敷地の贈与を受けたときには、店舗以外の住宅用部分だけが居住用不動産となります。なお、一筆の土地の上に居住用家屋および賃貸アパートが別棟で独立して存在しているような場合には、居住用部分を法律上も実際の利用上も明確に分割ないし分離して行う必要があります。

贈与税の配偶者控除の計算

贈与された 居住用不動 産の価額ま たは購入資 金	—	(配偶者控除) 最高2,000万円	—	(基礎控除) 110万円
		(居住用不動産 の価額や購入 資金を限度！)		
= 課税対象額				

一口メモ

資金贈与と物件贈与

贈与税の配偶者控除の特例は居住用不動産の購入資金の贈与でも適用を受けることができますが、できることなら不動産の贈与の方が得策です。というのは現金の贈与ではその金額がそのまま贈与税の課税価格に算入されるのに対して、不動産の場合は、相続税評価額（土地については路線価方式または倍率方式により評価した額、家屋については固定資産税評価額）でよいとされているため実際の時価の80%くらいになります。ただし、購入した不動産をすぐに贈与したような場合には不動産を贈与したのではなく、購入資金を贈与したとみなされる可能性があります。もし新しく購入した住宅を、この特例の適用を受けて贈与したいと考えている場合は、購入後すぐに贈与しないで、数年経過してから贈与を行った方が無難と言えましょう。

次の書類を添付して贈与を受けた人の住所地の所轄税務署に申告します。

申告手続き

贈与税の配偶者控除の特例の適用を受けるためには、贈与を受けた翌年の2月1日～3月15日（贈与税の申告は所得税の確定申告より15日早く始まります）の間に申告をしなければなりません。

2,000万円を控除することにより、贈与税額がゼロとなる場合でも申告することが必要です。

- ① 贈与税の申告書
- ② 戸籍謄本（抄本）および戸籍の附票の写し（贈与を受けた日から10日を経過した日以後に作成されたもの）
- ③ 贈与を受けた居住用不動産の登記事項証明書（平成28年1月1日以降の贈与より、贈与契約書等居住用不動産を取得したことを証する書類に変更）

計算例 配偶者控除を受ける場合の贈与税額の計算

Fさんは、平成30年4月1日に結婚20周年の記念として夫婦で住んでいる住宅とその敷地（評価額3,200万円）を奥さんへ贈与することにし、所有権移転登記をしました。贈与税はいくらになるでしょうか。

【計算】

$$\begin{aligned}
 & \text{(課税価格)} \quad \text{(配偶者控除)} \quad \text{(基礎控除)} \\
 & 32,000,000\text{円} - (20,000,000\text{円} + 1,100,000\text{円}) = 10,900,000\text{円} \\
 & \text{(税率)} \quad \text{(速算表の控除額)} \\
 & 10,900,000\text{円} \times 45\% - 1,750,000\text{円} = 3,155,000\text{円} \text{ (納付する贈与税額)}
 \end{aligned}$$

一口メモ すまい給付金

——平成26年4月引き渡しから平成33年12月引き渡され入居完了までを対象に実施予定——

(1) 概要

住宅は内需の柱であるものの、消費税率引き上げによる駆け込み需要とその反動減の影響が大きいものと考えられるため、住宅ローン減税の拡充措置を講じてもおお効果が限定的な所得層に対して、すまい給付金を給付して住宅取得に係る消費税負担の増加をかなりの程度緩和する制度です。

- ・新築住宅だけでなく、中古住宅も対象
- ・申請は、取得住宅を所有している人（持分保有者）単位で行う
- ・給付額は、収入と取得住宅の持分割合に応じて行う
- ・現金取得の場合も利用可能。ただし、住宅ローン利用者の要件に加えて取得者が50歳以上であることを要する等の追加の要件を満たす必要あり

(2) 対象となる住宅

対象となる住宅の要件は、自ら居住する、床面積50㎡以上、一定の品質以上等の要件がありますが、新築住宅と中古住宅では要件が異なります。

(3) 給付額

住宅取得者の取得時に適用される消費税率に応じて設定されています。

収入額（都道府県民税の所得割額）によって給付基礎額が決まり、給付基礎額に登記上の持分割合を乗じた額（千円未満切り捨て）が給付されます。

$$\text{給付額} = \text{給付基礎額} \times \text{持分割合} \leftarrow \text{建物の登記事項証明書（権利部）で確認}$$

↑
収入額の目安（都道府県民税の所得割額）によって決定

◆消費税率8%の場合

	平成30年度以降の課税証明書		給付基礎額
	政令指定都市以外	政令指定都市	
収入額の目安	都道府県民税の所得割額[変更なし]	都道府県民税の所得割額	
425万円以下	6.89万円以下	3.445万円以下	30万円
425万円超475万円以下	6.89万円超8.39万円以下	3.445万円超4.195万円以下	20万円
475万円超510万円以下	8.39万円超9.38万円以下	4.195万円超4.690万円以下	10万円

※収入の目安は、扶養対象となる家族が1人（専業主婦、16歳以上の子どもなど）の場合をモデルに試算した結果です。

※神奈川県の場合、住民税の税率が異なるため、所得割額は異なります（収入額の目安は同じです）。

6

住宅を改修した場合の 所得税額控除制度

自己の居住用住宅などについて、一定の要件を満たす改修工事を行った場合に、所得税額から一定額が控除される制度があります。このコーナーでは、これらの所得税額控除制度をご紹介します。

■ 耐震改修工事を行った場合の特例

国民の生活基盤を災害から守り、災害に強い国作りを推進する観点から創設された制度です。建築基準法の現行の耐震基準（昭和56年6月1日施行）を満たさない既存住宅について、現行の耐震基準を満たすように改修工事を行った場合に、その改修工事費用のうち一定額を、工事を行った年分の所得税額から控除できます。

(1) 控除額

住宅耐震改修に要した費用の額（平成23年6月30日以降に住宅耐震改修に係る契約を締結している場合は補助金等の額を除きます）とその耐震改修に係る標準的な工事費用相当額（70ページ「一口メモ」参照）のいずれか少ない金額の10%（20万円が上限）。なお、平成26年4月～平成33年12月については、消費税等の税率が8%または10%である場合、次の表の通りとなります。

工事完了年	耐震改修工事限度額	控除率	控除限度額
平成26年4月～平成33年12月	250万円	10%	25万円

(注) 耐震改修工事に要した費用の額に含まれる消費税等の税率が8%または10%である場合の金額であり、それ以外の場合における耐震改修工事限度額は200万円、控除限度額は20万円となります。

(2) 適用要件

- ① 平成18年4月1日から平成33年12月31日までの間に
- ② 昭和56年5月31日以前に建築された家屋で一定のものを
- ③ 建築基準法に基づく現行の耐震基準（昭和56年6月1日施行）に適合させるための耐震改修工事を行った場合

※ 上記のほか、平成23年6月29日以前に住宅耐震改修に係る契約を締結している場合は、住宅耐震のための一定の事業を定めた区域内の家屋であることが必要です。

(注) この制度の適用を受けるためには、確定申告書に明細書、補助金等の額を明らかにする書類（平成23年6月30日以後に改修工事に係る契約を締結している場合）、改修工事費用の額を記載した書類等を添付して、税務署に申告しなければなりません。

■ 借入金によりバリアフリー改修工事を行った場合の特例

長寿化社会における住宅のバリアフリー化を支援するために創設された制度です。

この制度は、一定の居住者が自己の居住の用に供する家屋について一定のバリアフリー改修工事を含む増改築等（以下「バリアフリー改修工事等」といいます）を行って、その増改築した部分を平成19年4月1日から平成33年12月31日までの

間にその者の居住の用に供したときに、一定の要件の下で、そのバリアフリー改修工事等にあてるために借り入れた住宅借入金等の年末残高(1,000万円を限度)の一定割合を5年間所得税の額から控除できます。

なお、53ページの増改築に係る住宅ローン控除制度との選択適用になります。

(1) 控除期間・控除額

① 控除期間……5年間

② 控除額 次のイとロの合計額

イ バリアフリー改修工事費にかかる借入金残高(250万円を限度)×2%

ロ 上記イ以外の工事費にかかる借入金残高×1%

なお、平成26年4月～平成33年12月については、消費税等の税率が8%または10%である場合、次表の通り(これ以外は特定増改築等限度額200万円)となります。

居住年	特定増改築等 限度額	控除率	各年の 控除 限度額	最大 控除額
	その他の 借入限度額	控除率		
平成26年4月 ～平成33年12月	250万円	2.0%	5万円	62.5万円
	750万円	1.0%	7.5万円	

(注)「特定増改築等」とは、省エネ改修工事及びバリアフリー改修工事をいいます。

(2) 適用要件

① イ.年齢50歳以上の者 ロ.介護保険法の要介護または要支援の認定を受けている者 ハ.障害者である者 ニ.前記ロまたはハに該当する親族や年齢65歳以上の親族と同居している者のいずれかに該当する者が、これらの者の居住する家屋について

② 償還期間5年以上の借入金により

③ 次のいずれかの工事で、その工事費用(補助金等をあてる部分を除く)の合計額が30万円(平成26年4月1日以降に居住の用に供する場合は、50万円)を超えるものを行い

- イ. 廊下または出入口の拡幅
- ロ. 階段の勾配の緩和
- ハ. 浴室改良
- ニ. 便所改良
- ホ. 手すりの設置
- ヘ. 屋内段差の解消
- ト. 出入口の戸の改良工事
- チ. 床表面の滑り止め化

④ その家屋を平成19年4月1日から平成33年12月31日までにその者の居住の用に供した場合

⑤ その他53ページの増改築にかかる住宅ローン控除制度の要件を満たしている場合

(注) この制度の適用を受けるためには、住宅の品質確保の促進等に関する法律に基づく登録住宅性能評価機関、建築基準法に基づく指定確認検査機関または建築士法に基づく建築士事務所に所属する建築士が発行をするバリアフリー改修工事等の証明書が必要です。

借入金により省エネ改修工事を行った場合の特例

自己が居住する住宅について、借入金で一定の省エネ改修工事を含む増改築を行った場合に、一定の要件の下でその省エネ改修工事にあてるために借り入れた住宅借入金等の年末残高(1,000万円を限度)の一定割合を5年間所得税の額から控除できます。

なお、53ページの増改築にかかる住宅ローン控除制度との選択適用になります。

(1) 控除期間・控除額

① 控除期間……5年間

② 控除額 下記のイとロの合計額

イ 特定断熱改修工事等に要した費用にかかる借入金残高(250万円を限度)×2%

ロ 上記イ以外の工事費用にかかる借入金残高×1%

なお、平成26年4月～平成33年12月については、消費税等の税率が8%または10%である場

合、68ページの表の通りとなります。

(注) 改修部位の省エネ性能が平成11年基準（次世代省エネ基準と言われているものです）以上となるなどの要件を満たす必要があります。なお、改修後の住宅全体の省エネ性能が平成11年基準相当以上に上がることで認められる工事を「特定断熱改修工事等」といいます。なお、「改修後の住宅全体の省エネ性能が改修前から段階相当以上上がると認められる工事内容であること」の要件緩和措置は、平成27年12月31日をもって廃止されました。

(2) 適用要件

- ① 居住者が、自己の居住する家屋について
- ② 償還期間5年以上の借入金により
- ③ 次の工事で合計額が30万円（平成26年4月1日以降に居住の用に供する場合は、50万円）を超えるもの（補助金等の額は除く）
 - ・すべての居室のすべての窓の断熱改修工事または住宅全体の省エネ性能（断熱等級4など）を改修により確保した場合この工事と合わせて
 - イ 床の断熱工事
 - ロ 天井の断熱工事
 - ハ 壁の断熱工事
- ④ その増改築した部分を平成20年4月1日から平成33年12月31日までにその者の居住の用に供した場合で
- ⑤ その他現行の増改築に係る住宅ローン控除の要件を満たしている場合

(注) この制度の適用を受けるためには、住宅品質確保の促進に関する法律に基づく登録住宅性能評価機関、建築基準法に基づく指定確認検査機関または建築士法に基づく建築士事務所に所属する建築士が発行する省エネ改修工事等の証明書を添付して申告する必要があります。

■ バリアフリー改修工事および省エネ改修工事を行った場合の所得税額の特別控除

平成21年度の税制改正により、既存住宅につい

て一定のバリアフリー改修工事や一定の省エネ改修工事を行った場合に、工事が完了して居住の用に供した年分の所得税額から一定額（ただし上限は20万円）を控除できる制度が創設されました。なお、同一年中に省エネ改修及びバリアフリー改修の両方の工事をして居住の用に供した場合の各税額控除の合計額に対する限度額は20万円（太陽光発電装置を設置する場合には30万円）でしたが、特定の改修工事をした家屋を平成26年4月1日以降に居住の用に供した場合には、当該限度額がなくなり、省エネ改修及びバリアフリー改修のそれぞれの限度額を控除できます。

なお、これらの制度は53ページから57ページの「住宅借入金等特別控除」、前述の「借入金によりバリアフリー改修工事を行った場合の特例」、「借入金により省エネ改修工事を行った場合の特例」とは選択適用になります。

I 一定のバリアフリー改修工事を行った場合

(1) 控除額

そのバリアフリー改修工事の額と当該バリアフリー改修工事にかかる標準的な工事費用相当額（70ページ「一口メモ」参照）のいずれか少ない金額（ただし200万円（平成26年4月～平成33年12月は、消費税等の増税があった場合）が上限）の10%相当額。具体的には下表の通りです。

居住年	改修工事限度額	控除率	控除限度額
平成26年4月～平成33年12月(注)	200万円	10%	20万円

(注) 平成26年4月から平成33年12月までについては、バリアフリー改修工事に要した費用の額に含まれる消費税等の税率が8%または10%である場合の金額です。それ以外の場合、標準的な費用の額の限度額は150万円です。
※その年の前年以前3年以内にバリアフリー改修工事を行い、本税額控除の適用を受けている場合には適用されません。

(2) 適用要件

- ① イ. 年齢50歳以上の者 ロ. 介護保険法の要介護または要支援の認定を受けている者 ハ. 障害者である者 ニ. 前記ロまたはハに該当す

る親族や年齢65歳以上の親族と同居している者のいずれかに該当する者が、これらの者の居住の用に供する家屋について

- ② 次のいずれかの工事で、その工事費用（補助金等をあてる部分を除く）の合計額が30万円（平成26年4月1日以降に居住の用に供する場合は、50万円）を超えるものを行い

- イ. 廊下または出入口の拡幅
- ロ. 階段の勾配の緩和
- ハ. 浴室改良
- ニ. 便所改良
- ホ. 手すりの設置
- ヘ. 屋内段差の解消
- ト. 出入口の戸の改良工事
- チ. 床表面の滑り止め化

- ③ その家屋を平成21年4月1日から平成33年12月31日までにその者の居住の用に供した場合
 ④ その他一定の要件を満たしている場合

II 一定の省エネ改修工事を行った場合

(1) 控除額

その省エネ改修工事（省エネ改修工事と共に設置する太陽光発電装置の設置費用を含む）の額と当該改修工事に係る標準的な工事費用相当額（下記の「一口メモ」をご参照ください）のいずれか少ない金額（ただし250万円、太陽光発電装置を設置する場合は350万円が上限となります）の10%相当額

具体的には次表の通りとなります。

居住年	改修工事 限度額	控除率	控除 限度額
平成26年4月 ～平成33年12月	250万円 (350万円)	10%	25万円 (35万円)

(注1) カッコ内の金額は、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の改修工事限度額及び控除限度額です。

(注2) 平成26年4月から平成33年12月までの欄の金額は、省エネ改修工事に要した費用の額に含まれる消費税額等の税率が8%または10%である場合の金額であり、それ以外の場合における改修工事限度額は200万円（太陽光発電設備設置工事が含まれる場合は300万円）となります。

(2) 適用要件

- ① 居住者が、自己の居住する家屋について
 ② 次の工事（イ～ハについては改修部位の省エネ性能が次世代省エネ基準といわれている平成11年基準以上となるもの）で工事費用（補助金等をあてる部分を除く）が30万円（平成26年4月1日以降に居住の用に供する場合は、50万円）を超えるものを行い

・すべての居室のすべての窓の断熱改修工事または住宅全体の省エネ性能（断熱等級4など）を改修により確保した場合この工事と合わせて行う

- イ 床の断熱工事
- ロ 天井の断熱工事
- ハ 壁の断熱工事
- ニ 太陽光発電装置設置工事

- ③ その家屋を平成21年4月1日から平成33年12月31日までにその者の居住の用に供した場合
 ④ その他一定の要件を満たしている場合

(注) 前記 I および II の制度の適用を受けるためには、住宅品質確保の促進に関する法律に基づく登録住宅性能評価機関、建築基準法に基づく指定確認検査機関または建築士法に基づく建築士事務所に所属する、建築士が発行する該当する工事の証明書を添付して申告する必要があります。

一口メモ 「標準的な工事費用相当額」とは

既存住宅に改修工事を行った場合の特例を受ける際の控除額の算定の基準となる「標準的な工事費用相当額」とは、耐震改修工事、バリアフリー改修工事、省エネ改修工事それぞれについて、改修部位ごとに標準的な工事費用として定められた額にその改修工事を行った床面積等を乗じて計算した金額となります。

多世帯同居改修に係る所得税額の特別控除

【所得税の投資型減税】

個人が、平成28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家屋について一定の同居改修工事*を行った場合、当該工事に係る標準的な工事費用相当額（上限250万円）の10%がその年分の所得税額から控除されます。なお、耐震改修工事、省エネ改修工事及びバリアフリー改修工事を併せて行った場合、上限は950万円（太陽光発電設備設置工事を併せて行った場合は1,050万円）です。

【所得税のローン型減税（5年以上の住宅ローンが対象）】

個人が、平成28年4月1日から平成33年12月31日までの間に償還期間5年以上の住宅ローンを借りて、自己の居住の用に供する家屋について一定の同居改修工事*を含む増改築等工事を行った場合、所得税額の控除を受けることができます。

(ア) 同居改修工事に係る借入金：年末残高の2%を5年間税額控除（上限250万円まで）

(イ) (ア) 以外の増改築等に係る借入金：年末残高の1%を5年間税額控除

（ただし、控除対象となる（ア）及び（イ）における借入金額の上限は合計1,000万円）

(注) 投資型ローン型減税はいずれか選択制となります。

※ 一定の同居改修工事：

以下①～④のいずれかに該当する工事で、補助金等*の額を引いた後の額（投資型減税の場合は、標準的な工事費用相当額）が50万円を超えるものです。

ただし、改修後、その者の居住の用に供する部分に、調理室、浴室、便所又は玄関のうち、いずれか二以上の室がそれぞれ複数ある場合に限りません。

なお、標準的な工事費用相当額とは、以下の表を同居改修工事の項目に応じ、箇所当たりの金額に工事箇所数を乗じたものの合計額です。

同居改修工事		箇所当たりの金額
① 調理室を増設する工事（改修後の住宅にミニキッチン以外の調理室がある場合に限る。）	イ) ミニキッチンを設置する工事以外	1,649,200円
	ロ) ミニキッチンを設置する工事	434,700円
② 浴室を増設する工事（改修後の住宅に浴槽を有する浴室がある場合に限る。）	イ) 給湯設備の設置・取替を伴う浴槽の設置工事	1,406,000円
	ロ) 給湯設備の設置・取替を伴わない浴槽の設置工事	837,800円
	ハ) 浴槽がないシャワー専用の工事	589,300円
③ 便所を増設する工事		532,100円
④ 玄関を増設する工事	イ) 地上階	655,300円
	ロ) 地上階以外	1,244,500円

(出典：国土交通省資料)

* 「補助金等」とは、①～④のいずれかの同居改修工事を含む住宅の増改築等工事の費用に関し国又は地方公共団体から交付される補助金又は給付金その他これに準ずるものをいいます。

◆主な要件

- ① その者が主として居住の用に供する家屋であること
- ② 住宅の引渡し又は工事完了から6ヶ月以内に居住の用に供すること
- ③ 床面積が50㎡以上あること
- ④ 店舗等併用住宅の場合は、床面積の1/2以上が居住用であること
- ⑤ 合計所得金額が3,000万円以下であること

◆適用を受けるために必要なこと

確定申告の際、以下の書類又はその写しを税務署に提出してください。

- ① 明細書
- ② 登記事項証明書等（床面積が50㎡以上であることを明らかにする書類）
- ③ 増改築等工事証明書 等

※ 増改築等工事証明書は、

- ① 登録された建築士事務所に属する建築士、
 - ② 指定確認検査機関、③ 登録住宅性能評価機関、④ 住宅瑕疵担保責任保険法人
- のいずれかに発行を依頼してください。

コラム 認定住宅を取得等した場合の特例

長期優良住宅の普及の促進に関する法律に規定する認定長期優良住宅^(注1)、及び都市の低炭素化の促進に関する法律に規定する認定低炭素住宅^(注2) (以下、この2つをまとめて「認定住宅」といいます) について、一定の要件を満たす認定住宅を新築・取得した場合には、下記の制度の適用が受けられます。

(注1) 「認定長期優良住宅」とは、長期優良住宅の普及の促進に関する法律に規定する認定長期優良住宅に該当する家屋で一定のものをいいます。地震や腐食に強いこと、居住者の使い勝手に合わせて改築しやすいことなどの条件を満たし、世代を超えて利用できるものと地方公共団体が認定した住宅をいいます。

(注2) 「認定低炭素住宅」とは、エネルギーの使用の合理化に関する法律(省エネ法)に規定する省エネ基準に比べ、一次エネルギー消費量が10%以上低く、かつ省エネ基準では考慮されない節水対策やヒートアイランド対策などの低炭素化に資する措置のうち、一定以上を講じている住宅のことをいいます。

(1) 住宅借入金等特別控除(住宅ローン控除)

日本に居住する者が、借入金で認定住宅を新築、または新築後使用されていない認定住宅を取得して平成21年6月4日(認定低炭素住宅は平成24年12月4日)から平成33年12月31日までにその者の居住の用に供した場合に、一定の要件を満たしている場合には、年末の借入金残高に下記の割合を乗じた額が所得税額から控除できます。

なお、この制度は53ページから57ページの住宅ローン控除制度とは選択適用になります。

居住年	年末借入金残高上限	控除期間・控除率	最高控除額(10年分合計)
平成21年	5,000万円	1～10年目まで1.2%	600万円
平成22年			
平成23年			
平成24年	4,000万円	1～10年目まで1%	400万円
平成25年 ～平成26年3月			300万円
平成26年4月 ～平成33年12月	5,000万円		500万円

(注1) その年分の所得税額から控除しきれない、住宅ローン控除額は54ページに準じてその翌年度分の住民税額から控除されます。

(注2) 平成26年4月から平成33年12月までの欄の金額は、認定住宅の住宅に係る消費税等の税率が8%または10%である場合の金額であり、それ以外の場合における借入限度額は3,000万円です。

(2) 認定住宅を新築等した場合の所得税の特別控除

日本に居住する者が、認定住宅を新築または新築後使用されていない認定住宅を取得して平成21年6月4日(認定低炭素住宅は平成26年4月1日以降居住)から平成33年12月31日までにその者の居住の用に供した場合に、一定の要件を満たしている場合には、その認定住宅の新築等に係る標準的な性能強化費用相当額*の10%相当額が、その年分の所得税額から控除できます。

*「標準的な性能強化費用相当額」とは、認定住宅の構造の区分ごとに、認定住宅の認定に係る耐久性、耐震性、省エネ性能などの項目ごとに、その基準に適合するために必要となる標準的な費用を基に定められた金額に、その認定住宅の床面積を乗じて計算した金額。

具体的な控除限度額は、次表の通りです。

居住年	対象住宅	控除対象限度額	控除率	控除限度額
平成21年6月 ～平成23年12月	認定長期優良住宅	1,000万円	10%	100万円
平成24年1月 ～平成26年3月		500万円		50万円
平成26年4月 ～平成33年12月	認定長期優良住宅 認定低炭素住宅	650万円		65万円

(注) 平成26年4月から平成33年12月までの欄の金額は、住宅に係る消費税等の税率が8%または10%である場合の金額であり、それ以外の場合における控除対象限度額は500万円、控除限度額は50万円となります。

なお、その年分の所得税額から控除しきれない金額がある時は、翌年分の所得税額から控除することができます。また、この制度は53ページから57ページおよび(1)の住宅ローン控除制度とは選択適用になりません。

(3) 登録免許税

個人が自己の居住用の認定住宅を新築または新築後使用されていない、一定の要件を満たす認定住宅を取得して、平成32年3月31日までに登記した場合の登録免許税は、下記の税率で計算した額となります。

登記の種類	税率 [] 内は本則の税率
所有権保存登記	$\frac{1}{1,000} \left[\frac{4}{1,000} \right]$
所有権移転登記	$\frac{1}{1,000} \left[\frac{20}{1,000} \right]$ ^(注)

(注) 一戸建ての認定住宅については、 $\frac{2}{1,000}$ になります。

(4) 不動産取得税

平成21年6月4日から平成32年3月31日までに新築された認定長期優良住宅を新築または取得した場合、建物に係る不動産取得税について、課税標準から1,300万円が控除できます。

(5) 固定資産税

平成21年6月4日から平成32年3月31日までに新築された認定長期優良住宅の建物に係る固定資産税額は、居住用部分のうち120㎡以下の部分に相当する税額が5年間（3階建て以上の耐火・準耐火建築物の場合は7年間）、2分の1に減額できます。

コラム 長期優良住宅化リフォームにかかる所得税の減税制度の拡充

長期優良住宅の認定基準として、従来の税制の対象である①耐震性の確保、②省エネルギー性の確保に加え、「耐久性向上の改修」として③劣化対策（小屋裏換気口の設置など）、④維持管理・更新の容易性の確保（排水管を更新しやすい位置に移動など）を行うことによる特例措置の拡充がなされました。

1. 既存住宅のリフォームに係る所得税額の特別控除（ローン型）の拡充

■ 特定省エネ改修工事等と併せて行う特定耐久性向上改修工事等が適用対象に

「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」の適用対象となる工事に特定省エネ改修工事等と併せて行う「特定耐久性向上改修工事等」が加えられるとともに、税額控除率2%の対象となる住宅借入金等の範囲に、特定省エネ改修工事等と併せて行う特定耐久性向上改修工事等の費用に相当する住宅借入金等が加えられました。この改正は、増改築等をした居住用家屋を平成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適用されます。

	適用対象となる工事	最大控除額
改正前	特定の省エネ改修工事	62.5万円
改正後	特定の省エネ改修工事 又は 特定の省エネ改修工事+特定の耐久性向上改修工事等	62.5万円

2. 既存住宅のリフォームに係る所得税額の特別控除（投資型）の拡充

■ 耐震改修・省エネ改修と併せて行う耐久性向上改修工事が適用対象に

「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」の適用対象となる工事に一定の耐久性向上改修工事で耐震改修工事又は省エネ改修工事と併せて行うものが加えられました。この改正は、増改築等をした居住用家屋を平成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適用されます。

	適用対象となる工事	控除率	最大控除額
改正前	耐震改修工事	10%	25万円
	省エネ改修工事	10%	25万円（35万円）
改正後	耐震改修工事	10%	25万円
	耐震改修工事+耐久性向上改修工事等	10%	25万円
	省エネ改修工事	10%	25万円（35万円）
	省エネ改修工事+耐久性向上改修工事等	10%	25万円（35万円）
	耐震改修工事+省エネ改修工事+耐久性向上改修工事等	10%	50万円（60万円）

(注) 最大控除額のカッコ内は、省エネ改修工事に併せて太陽光発電装置を設置する場合

不動産所得

個人が土地、マンション、ビルなどを貸して、地代、家賃などの収入を得た場合には、不動産所得として他の所得と合算され、所得税、住民税が課税されます。

不動産所得とは

個人がマンションを購入して賃貸したり、土地に借地権を設定して賃貸したり、駐車場として賃貸するなど不動産の貸付による所得を不動産所得といい、他の所得と総合され所得税、住民税が課税されます。

しかし、次のように不動産所得とならない場合がありますので、注意が必要です。

不動産所得とされないもの

① 譲渡所得とされる場合

建物の所有を目的とする借地権を設定し、その設定の対価としてその土地の価額の $\frac{1}{2}$ 相当額を超える権利金の支払いを受けた場合

② 事業所得（雑所得）とされる場合

食事を供する下宿業の経営による所得

不動産所得の金額の計算

不動産所得の金額は、その年中の不動産所得にかかる総収入金額から必要経費を控除して計算します。

$$\text{総収入金額} - \text{必要経費} = \text{不動産所得}$$

収入金額

(1) 収入金額とは

不動産所得の収入金額は、賃貸料、駐車料、権利金、礼金、更新料、その他の賃貸に伴う雑収入のほか、返還を要しないこととされている保証金や敷金の一部も収入となります。

(2) 収入金額の計上時期

契約により支払日が定められているものは、その支払日になります。たとえば翌月分の賃料をその月の末に支払う契約になっていれば、2月から翌年1月分までの賃料がその年の収入金額となります。支払日が定められていなければ、支払いを受けた日が計上時期になります（発生主義）。

ただし、前受未収の経理をすることにより、1月～12月分を収入金額とする方法（期間対応）や、一定の要件を満たす青色申告者については、実際に入金した金額のみを収入金額とする方法（現金基準）も認められます。

必要経費

(1) 公租公課

固定資産税・都市計画税・印紙税・登録免許税・不動産取得税・事業税・事業所税は、必要経費に算入されます。

(2) 損害保険料

建物にかけている火災保険の保険料は、損害保険料として必要経費になります。

(3) 修繕費

賃貸している建物の修繕は、通常賃貸している者にその義務がありますので、その修繕に要した費用は必要経費となります。

(4) 減価償却費

建物は、使用または時の経過によって物理的にも経済的にも年ごとに価値が減少していきます。この価値の減少分を減価償却費といい、必要経費に算入します。

① 定額法（平成19年4月1日以後取得等した資産の場合）

$$\text{取得価額} \times \left[\frac{\text{耐用年数について定められている定額法の償却率}}{\quad} \right] = \text{その年の償却費の額}$$

(注) 平成19年3月31日以前に取得等した資産の場合は、

$$\text{取得価額} \times 90\% \times \left[\frac{\text{耐用年数に応じた旧定額法の償却率}}{\quad} \right] \text{が}$$

その年の償却費の額になります。

② 定率法

$$\left[\frac{\text{取得価額} - \text{前年までの償却費の累計額}}{\quad} \right] \times \left[\frac{\text{耐用年数について定められている定率法の償却率} \ast}{\quad} \right] = \text{その年の償却費の額}$$

(注) 定率法の場合は、償却費の額が一定の金額（償却保証額）を下回るようになった時点で、均等償却に切り替えて減価償却を行います。

※定率法の償却率は資産の取得時期により異なります（次表（注1）をご参照ください）。

主な建物の耐用年数と償却率

構造	細目	耐用年数	償却率			
			定額法	旧定率法	定率法	
					A	B
木造（簡易木造を除く。）または合成樹脂造のもの	事務所用	24	0.042	0.092	0.104	0.083
	店舗用 住宅用	22	0.046	0.099	0.114	0.091
	工場用 倉庫用	15	0.067 旧0.066	0.142	0.167	0.133
木骨モルタル造（簡易木造を除く。）のもの	事務所用	22	0.046	0.099	0.114	0.091
	店舗用 住宅用	20	0.050	0.109	0.125	0.100
	工場用 倉庫用	14	0.072 旧0.071	0.152	0.179	0.143
鉄骨鉄筋コンクリート造または鉄筋コンクリート造のもの	事務所用	50	0.020	0.045	0.050	0.040
	店舗用	39	0.026	0.057	0.064	0.051
	住宅用	47	0.022	0.048	0.053	0.043
	工場用 倉庫用	38	0.027	0.059	0.066	0.053

(注1) 上表中の「旧定率法」の欄は、平成19年3月31日以前に取得等した資産に適用されます。また、「定率法」の「A」の欄は平成19年4月1日から平成24年3月31日までの間に取得等した資産に適用され、「定率法」の「B」の欄は平成24年4月1日以後に取得等した資産に適用されます。

(注2) 上表中の「定額法」の欄に「旧」の字で併記されている表示のある償却率は、平成19年3月31日以前に取得等した資産に適用されます。それ以外の償却率は平成19年3月31日以前も同年4月1日以後も変更はありません。

(注3) 平成10年4月1日以後に取得した建物は「定額法」しか適用できません。建物附属設備、平成10年3月31日以前に取得した建物は、定率法による旨を届出ている方は「定率法（または旧定率法）」との選択適用ができます。平成28年4月1日以降に取得する建物附属設備については定額法となります。

(5) 借入金利子

賃貸する不動産の取得のために、金融機関等から資金を借り入れた場合の利子は、借入金利子として必要経費になります。ただし、新たに業務を開始した場合は、賃貸開始前までの期間に相当する支払利子は、賃貸不動産の取得価額に算入します。

(6) その他

賃貸している建物の敷地を他人から借りている場合の地代、建物の賃借人を立ち退かせるための立退料等が必要経費となります。

損益通算

数種類の所得がある場合、そのすべてが黒字であれば、それらを合計したものがその年中の所得となりますが、特定の所得が赤字をだしたときは、一定の順序に従い他の所得の黒字から差し引くことができます。これを損益通算といいます。

不動産所得にはさまざまな必要経費が認められていますので、賃料収入から必要経費を差し引いて赤字となれば、その赤字の金額を他の所得から控除することができます。

この損益通算の結果、他の所得は低下し、それに見合う分だけ税金が減額（還付）され、節税につながるわけですが、借入金利子のうち、土地の取得に対応する部分は損益通算の対象にはなりません。

MODEL CASE

年収1,000万円のAさんが2,500万円のワンルームマンションを借入金により購入した場合、購入前と比較して、どの程度節税になったかを計算してみましょう。

〈前提条件〉

- 年 収：1,000万円（課税所得金額）
 - 購入金額：2,500万円
 - 建物価額：1,600万円（建物本体価格を70%・設備価格を30%と想定）
 - 減価償却方法：建物本体 定額法
設備 定率法^(*)
 - 自己資金：500万円
 - 借 入 金：2,000万円（元利均等返済・期間25年・金利3.95%）
 - 賃 料：10万円/月
 - 敷金礼金：各2か月
- ※借入金のうち損益通算できない部分

$$78.12\text{万円} \times \frac{2,000\text{万円} - 1,600\text{万円}}{2,000\text{万円}}$$

$$= 15.62\text{万円}$$

15.62万円 < 151.22万円 ∴ 15.62万円
 (注) 減価償却費の定率法による償却率は、平成28年1月に取得したもの（76ページ償却率表の「定率法B」）として計算しています。

予想収支表

(単位：万円)

項 目		平成30年
収 入	家賃収入	120
	礼 金	20
	更 新 料	
	④小 計	140
必 要 経 費	減価償却費	88.48
	借入金利子	78.12
	そ の 他	108.30
	⑤小 計	274.9
③ 不動産所得 (④-⑤)		△134.9
⑥ 借入金利子のうち損益通算できない部分 [※]		15.62
⑦ 課税所得 (マンション購入前)		1,000
⑧ 課税所得 (マンション購入後)		880.72
⑨ 所得税・住民税 (マンション購入前)*		276.40
⑩ 所得税・住民税 (マンション購入後)*		227.03
⑪ 節税額 (⑨-⑩)		49.37

以上のように、ワンルームマンションを購入する前に比べて、1年目で約49万円の節税が可能となりました。

※88ページの「収支内訳書」もご参照下さい。

*復興特別所得税が、基準所得税額に対して2.1%別途かかります。

一口メモ 青色申告とは

不動産所得がある人は、納税地の税務署長の承認を受けた場合には、青色申告の適用を受けることができます。青色申告には総収入金額から必要経費を控除した残額から10万円（事業的規模で複式帳簿記録者の場合は65万円（平成32年分以降は55万円、ただし一定の要件を満たす場合は65万円））の青色申告特別控除額が控除できるなどの特典があります。

	特例名	必要書類とその入手先	申告時期等
不動産の取得に関する特例	(1) 住宅借入金等特別控除 (入居年分) ※53～57ページ	① 確定申告書……………▶ 税務署 ② 住宅借入金等特別控除額の計算の基礎となる住宅借入金等の年末残高の計算明細書……………▶ 税務署 ③ 借入金の年末残高証明書……………▶ 金融機関 ④ 家屋の登記事項証明書……………▶ 法務局 ⑤ 売買契約書のコピー ⑥ 源泉徴収票（給与所得者の場合）……………▶ 勤務先 ⑦ 補助金等または住宅取得等資金贈与の額を証する書面（平成23年6月30日以降に住宅の取得等の契約を締結した場合で、補助金等の交付または住宅取得資金の贈与を受けている場合）	申告時期 入居した翌年の2月16日～ 3月15日 ◎給与所得者の還付の申告は5年以内です。 申告場所 住所地の税務署
	(2) 転勤者等の再入居に係る住宅借入金等特別控除 ※55～56ページ	[1] 転居する年の手続き ① 転任の命令等により居住しないこととなる旨の届出書（住宅借入金等特別控除証明書および住宅借入金等特別控除申告書の交付を受けている場合には、居住の用に供しなくなった日以後の各年分に係るものの添付が必要）……………▶ 税務署 [2] 再適用を受ける年の手続き ① 住宅借入金等特別控除額の計算明細書（再び居住の用に供した方用）……………▶ 税務署 ② 借入金の年末残高証明書……………▶ 金融機関	申告時期 [1] 居住の用に供しなくなる日まで [2] 再適用を受ける最初の年の翌年の2月16日～ 3月15日 申告場所 住所地の税務署
	(3) 直系尊属から住宅取得等資金贈与を受けた場合の贈与税の非課税制度 ※58～59ページ	① 贈与税の申告書……………▶ 税務署 ② 受贈者の戸籍の謄本その他の書類で受贈者の氏名、生年月日および贈与者が受贈者の直系尊属に該当することを証する書類……………▶ 市役所など ③ 住宅取得等資金の非課税の計算明細書……………▶ 税務署 ④ 取得した家屋・土地の登記事項証明書……………▶ 法務局 ⑤ 取得家屋が受贈者の配偶者等の特定の者以外の者から取得されたことを明らかにする書類 ⑥ 建設住宅性能評価書、住宅性能証明書（省エネルギー・耐震性の要件を満たす住宅の場合） ⑦ その他既存住宅の取得や増改築の取得の場合の別途一定の書類	申告時期 贈与を受けた翌年の2月1日～ 3月15日 申告場所 贈与を受けた者の住所地の税務署

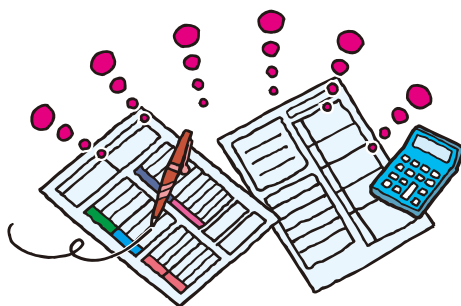
1 各種申告に必要な書類の一覧表

	特例名	必要書類とその入手先	申告時期等
不動産の取得に関する特例	(4) 住宅取得等資金に係る相続時精算課税制度の特例 ※60～61ページ	① 相続時精算課税選択届出書……………▶ 税務署 ② 贈与税の申告書……………▶ 税務署 ③ 住宅取得等資金の贈与者に係る贈与税の課税価格および贈与税の額その他贈与税額の計算に係る明細書……………▶ 税務署 ④ 取得した家屋・土地の登記事項証明書…▶ 法務局 ⑤ 取得家屋が受贈者の配偶者等の特定の者以外の者から取得されたことを明らかにする書類 ⑥ その他既存住宅の取得や増改築の取得の場合の別途一定の書類	申告時期 (3)と同じ 申告場所 (3)と同じ
	(5) 贈与税の配偶者控除 ※65～66ページ	① 贈与税の申告書……………▶ 税務署 ② 贈与後の戸籍謄本および戸籍の附票の写し……………▶ 市役所など ③ 取得した居住用不動産の登記事項証明書*……………▶ 法務局 *平成28年1月1日以降の贈与より、贈与契約書等居住用不動産を取得したことを証する書類に変更	申告時期 (3)と同じ 申告場所 (3)と同じ
	(6) 不動産取得税の減額適用申請 ※7～11ページ	① 不動産取得税課税標準の特例適用申告書（家屋）……………▶ 都税事務所など ② 不動産取得税減額適用申告書（土地）……………▶ 都税事務所など ③ 売買契約書のコピー ④ 最終代金の領収書のコピー ⑤ 取得した不動産の登記事項証明書……………▶ 法務局 (注) 必要書類は地方自治体によって異なります。	自治体から必要書類が送付されて来ることが多い。 ◎地方税法では不動産を取得してから60日以内に申告することになっています。



1 各種申告に必要な書類の一覧表

	特例名	必要書類とその入手先	申告時期等
居住用不動産の譲渡に関する特例	(1) 居住用財産の3,000万円特別控除 ※25～26ページ	① 確定申告書Bおよび第三表（分離課税用）……………▶ 税務署 ② 譲渡所得の内訳書（確定申告書付表兼計算明細書）……………▶ 税務署	<p>申告時期 譲渡した翌年の2月16日～3月15日</p> <p>申告場所 住所地の税務署</p>
	(2) 居住用財産の長期譲渡所得の課税の特例 ※26～27ページ	① 確定申告書Bおよび第三表（分離課税用）……………▶ 税務署 ② 譲渡所得の内訳書（確定申告書付表兼計算明細書）……………▶ 税務署 ③ 譲渡資産の登記事項証明書……………▶ 法務局	
	(3) 特定の居住用財産の買換特例 ※27～29ページ	① 確定申告書Bおよび第三表（分離課税用）……………▶ 税務署 ② 譲渡所得の内訳書（確定申告書付表兼計算明細書）……………▶ 税務署 ③ 譲渡資産の登記事項証明書……………▶ 法務局 ④ 買換資産の登記事項証明書……………▶ 法務局 ⑤ 売買契約書のコピーなど譲渡対価の額が1億円以下であることを明らかにするもの	



1 各種申告に必要な書類の一覧表

	特例名	必要書類とその入手先	申告時期等
居住用不動産の譲渡に関する特例	<p>(4) 特定の居住用財産の（買換え等の）譲渡損失の繰越控除 ※62～64ページ</p> <p>(注) [1]⑤の書類は「居住用財産の買換え等の譲渡損失の繰越控除」の適用を受ける時は不要です。</p> <p>また()内の書類は「居住用財産の買換え等の譲渡損失の繰越控除」の適用を受ける場合にのみ必要となります。</p>	<p>[1] 譲渡した年の手続き</p> <p>① 確定申告書Bおよび第三表（分離課税用）または第四表（損失申告用）……………▶ 税務署</p> <p>② 譲渡所得の内訳書（確定申告書付表兼計算明細書）……………▶ 税務署</p> <p>③ 譲渡資産の登記事項証明書……………▶ 法務局</p> <p>④ 譲渡損失の金額の計算明細書……………▶ 税務署</p> <p>⑤ 譲渡資産の借入金残高証明書……………▶ 金融機関</p> <p>(⑥ 買換え資産の登記事項証明書……………▶ 法務局)</p> <p>※⑥は譲渡年の年末までに買換え資産を取得していない場合は、譲渡年の翌々年の3月15日までに提出</p> <p>[2] 繰越控除を受ける年分の手続き</p> <p>① 確定申告書B、第四表（損失申告用）など……………▶ 税務署</p> <p>② 繰越控除を受ける金額の計算明細書……………▶ 税務署</p> <p>(③ 買換え資産の借入金残高証明書……………▶ 金融機関)</p>	<p>申告時期</p> <p>譲渡した翌年の2月16日～3月15日</p> <p>◎(4)[2]については控除を受ける年の翌年の2月16日～3月15日</p> <p>申告場所</p> <p>住所地の税務署</p>



1 買入価額などについてのお尋ね

(不動産等用)										番 号			
※ 既に回答がお済みの方は、各項目の記入は不要ですが、備考欄にその旨ご記入の上、ご返送ください。													
項目	照会事項	回 答 事 項											
1 あなたの	職 業	会社員		年 齢	〇〇 歳		2 共有者の	住 所					
	資産を買い入れた年の前年の所得	所得の種類 (○で囲む)	年間収入金額	10,000 円		氏 名		あなたとの続柄					
		事業、譲渡、(給与) 不動産その他	年間所得金額	10,000 円				職 業	年 齢	歳	持分割合	/	
3 買い入れた資産の	所 在 地	台東区 根岸 〇-〇-〇			種 類	土 地	細 目	宅 地					
		同 上				建 物	(マンション)	面積					
	売主の住所氏名等	住所(所在地)	文京区本郷 〇-〇-〇		氏名(名称)	乙野商事		あなたとの関係	なし				
	買い入れの時期	契 約 〇 年 〇 月 〇 日 (登記 〇 年 〇 月 〇 日)											
	買 入 価 額	40,000,000 円	売買契約書の有無	有・無		お買いになった土地の上に建物があるときはその建物の所有者の住所氏名	同上		あなたとの関係				
4 費用	支払項目	金 額	支払項目	金 額	支払項目	金 額							
	登記費用	850,000 円	仲介手数料										
5 支払金額(合計額)の調達方法	預貯金等から	金 額	8,500,000 円	預貯金等の種類	普通預金		借入先	北海銀行 〇〇支店		名義人氏名	鈴木太郎	続柄	本人
		金 額											
	借入金から	金 額	32,000,000 円	借入先の住所氏名等	住所 台東区 下谷 〇-〇-〇 氏名 北海銀行 〇〇支店				借入名義人の氏名(続柄)	鈴木太郎 (本人)			
		金 額		住所			氏名			続柄			
		金 額		住所			氏名			続柄	()		
	資産の売却代金から	売却年月日	金 額		売却資産の名義人			売却した資産の所在地	種類	数量	譲渡所得申告の有無	申告先税務署名	
		・ ・	円								有・無	税務署	
	贈与を受けた資金から	受贈年月日	金 額		贈 与 者			贈与税申告の有無	申告先税務署名				
		・ ・	円		住 所	氏 名		続 柄					
		・ ・	円										
その他から	350,000 円	(給与) ・ 賞与 ・ (手持現金) ・ その他 ()											
合 計	40,850,000 円												
備考	平成 年 月頃に 税務署へ回答済み。												

以上のとおり回答します。

住所 荒川区東日暮里 〇-〇-〇 氏名 スズキ 鈴木 太郎 電話 〇〇(△△△△)××××

平成 〇 年 〇 月 〇 日

作成税理士 氏名		電話	()
----------	--	----	-----

(資5-38)

2 譲渡所得の内訳書(計算明細書)

1 面

譲渡所得の内訳書

(確定申告書付表兼計算明細書)【土地・建物用】

【平成 年分】

名簿番号

提出 枚のうちの 枚

この「譲渡所得の内訳書」は、土地や建物の譲渡（売却）による譲渡所得金額の計算用として使用するものです。「譲渡所得の申告のしかた（記載例）」（国税庁ホームページ【www.nta.go.jp】からダウンロードできます。税務署にも用意してあります。）を参考に、契約書や領収書などに基づいて記載してください。

なお、国税庁ホームページの「確定申告書等作成コーナー」の画面の案内に従って収入金額などの必要項目を入力することにより、この計算明細書や確定申告書などを作成することができます。

あなたの

現住所 (前住所)	荒川区日暮里 ○-○-○	フリガナ 氏名	スズキ タロウ 鈴木 太郎
電話番号 (連絡先)	03-△△△△-○○○○	職業	会社員

※ 譲渡(売却)した年の1月1日以後に転居された方は、前住所も記載してください。

関与税理士名

(電話)

記載上の注意事項

- この「譲渡所得の内訳書」は、一の契約ごとに1枚ずつ使用して記載し、「確定申告書」とともに提出してください。
また、譲渡所得の特例の適用を受けるために必要な書類などは、この内訳書に添付して提出してください。
- 長期譲渡所得又は短期譲渡所得のそれぞれごとで、二つ以上の契約がある場合には、いずれか1枚の内訳書の譲渡所得金額の計算欄(3面の「4」各欄の上段)に、その合計額を二段書きで記載してください。
- 譲渡所得の計算に当たっては、適用を受ける特例により、記載する項目が異なります。
 - 交換・買換え(代替)の特例、被相続人の居住用財産に係る譲渡所得の特別控除の特例の適用を受けない場合
……1面・2面・3面
 - 交換・買換え(代替)の特例の適用を受ける場合
……1面・2面・3面(「4」を除く)・4面
 - 被相続人の居住用財産に係る譲渡所得の特別控除の特例の適用を受ける場合
……1面・2面・3面・5面
(また、下記の 5面 に○を付してください。)
- 土地建物等の譲渡による譲渡損失の金額については、一定の居住用財産の譲渡損失の金額を除き、他の所得と損益通算することはできません。
- 非業務用建物(居住用)の償却率は次のとおりです。

区分	木造	木骨 モルタル	(鉄骨)鉄筋 コンクリート	金属造①	金属造②
償却率	0.031	0.034	0.015	0.036	0.025

(注)「金属造①」……軽量鉄骨造のうち骨格材の肉厚が3mm以下の建物
「金属造②」……軽量鉄骨造のうち骨格材の肉厚が3mm超4mm以下の建物

5 面

(平成28年分以降用)

2 面

名簿番号

1 譲渡(売却)された土地・建物について記載してください。

(1) どの土地・建物を譲渡(売却)されましたか。

所在地番	文京区小石川〇-〇-〇
(住居表示)	文京区小石川〇-〇-〇-504

(2) どのような土地・建物をいつ譲渡(売却)されましたか。

土地	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地	<input type="checkbox"/> 田	(実測) m ²	利用状況	売買契約日
	<input type="checkbox"/> 山林	<input type="checkbox"/> 畑	(公簿等) m ²		
	<input type="checkbox"/> 雑種地	<input type="checkbox"/> 借地権	560.25×3,545 100,000	<input type="checkbox"/> 自己の事業用	引き渡した日
	<input type="checkbox"/> その他()			<input type="checkbox"/> 貸付用	〇年〇月〇日
建物	<input type="checkbox"/> 居宅	<input checked="" type="checkbox"/> マンション	m ²	<input type="checkbox"/> 未利用	〇年〇月〇日
	<input type="checkbox"/> 店舗	<input type="checkbox"/> 事務所		<input checked="" type="checkbox"/> その他(親族の居住用)	
	<input type="checkbox"/> その他()				

○ 次の欄は、譲渡(売却)された土地・建物が共有の場合に記載してください。

あなたの持分		共有者の住所・氏名	共有者の持分	
土地	建物		土地	建物
		(住所) (氏名)		
		(住所) (氏名)		

(3) どなたに譲渡(売却)されましたか。

(4) いくらで譲渡(売却)されましたか。

住所(所在地)	千代田区内神田 1-6-6 MIFビル			① 譲渡価額
氏名(名称)	清文不動産	職業(業種)	不動産業	

【参考事項】

代金の受領状況	1回目 〇年〇月〇日 8,000,000 円	2回目 〇年〇月〇日 8,000,000 円	3回目 〇年〇月〇日 64,000,000 円	未収金 年 月 日(予定) 円
---------	------------------------------	------------------------------	-------------------------------	-----------------------

お売りになった理由

<input type="checkbox"/> 買主から頼まれたため	<input type="checkbox"/> 借入金を返済するため
<input type="checkbox"/> 他の資産を購入するため	<input type="checkbox"/> その他
<input type="checkbox"/> 事業資金を捻出するため	()

「相続税の取得費加算の特例」や「保証債務の特例」の適用を受ける場合の記載方法

- 「相続税の取得費加算の特例」の適用を受けるときは、「相続財産の取得費に加算される相続税の計算明細書」(国税庁ホームページ【www.nta.go.jp】からダウンロードできます。なお、税務署にも用意してあります。)で計算した金額を3面の「2」の「②取得費」欄の上段に「(〇)×××円」と二段書きで記載してください。
- 「保証債務の特例」の適用を受けるときは、「保証債務の履行のための資産の譲渡に関する計算明細書(確定申告書付表)」(国税庁ホームページ【www.nta.go.jp】からダウンロードできます。なお、税務署にも用意してあります。)で計算した金額を3面の「4」の「B必要経費」欄の上段に「(〇)×××円」と二段書きで記載してください。
- 4面を記載される方で、「相続税の取得費加算の特例」や「保証債務の特例」の適用を受ける場合には、税務署に記載方法をご確認ください。

2 譲渡（売却）された土地・建物の購入（建築）代金などについて記載してください。

(1) 譲渡（売却）された土地・建物は、どなたから、いつ、いくらで購入（建築）されましたか。

購入 建築 価額の内訳	購入（建築）先・支払先		購入 建築 年月日	購入・建築代金 又は譲渡価額の5%
	住 所（所在地）	氏 名（名称）		
土 地	文京区本郷〇-〇-〇	乙野商事	平〇・〇・〇	20,000,000 円
			・ ・	円
			・ ・	円
			小 計	(イ) 20,000,000 円
建 物	文京区本郷〇-〇-〇	乙野商事	平〇・〇・〇	15,000,000 円
			・ ・	円
			・ ・	円
建物の構造	<input type="checkbox"/> 木造 <input type="checkbox"/> 木骨モルタル <input checked="" type="checkbox"/> (鉄骨)鉄筋 <input type="checkbox"/> 金属造 <input type="checkbox"/> その他		小 計	(ロ) 15,000,000 円

※ 土地や建物の取得の際に支払った仲介手数料や非業務用資産に係る登記費用などが含まれます。

(2) 建物の償却費相当額を計算します。

(3) 取得費を計算します。

建物の購入・建築価額(ロ)	償却率	経過年数	償却費相当額(ハ)	② (イ)+(ロ)-(ハ) 円 取得費 31,760,000
<input type="checkbox"/> 標準 15,000,000 円 × 0.9 × 0.015 × 16 = 3,240,000 円				

※ 「譲渡所得の申告のしかた(記載例)」を参照してください。なお、建物の標準的な建築価額による建物の取得価額の計算をしたものは、「標準」に☑してください。

※ 非業務用建物(居住用)の(ハ)の額は、(ロ)の価額の95%を限度とします(償却率は1面をご覧ください)。

3 譲渡（売却）するために支払った費用について記載してください。

費用の種類	支 払 先		支払年月日	支 払 金 額
	住 所（所在地）	氏 名（名称）		
仲介手数料	台東区根岸〇-〇-〇	つるや不動産	平〇・〇・〇	2,490,000 円
収入印紙代			平〇・〇・〇	45,000 円
その他			平〇・〇・〇	755,000 円
			・ ・	円
			③	譲渡費用 3,290,000 円

※ 修繕費、固定資産税などは譲渡費用にはなりません。

4 譲渡所得金額の計算をします。

区分	特例適用 条 文	A 収入金額 (①)	B 必要経費 (②+③)	C 差引金額 (A-B)	D 特別控除額	E 譲渡所得金額 (C-D)
短期 長期	所・措・震 31 条の	80,000,000 円	35,050,000 円	44,950,000 円	円	44,950,000 円
短期 長期	所・措・震 条の	円	円	円	円	円
短期 長期	所・措・震 条の	円	円	円	円	円

※ ここで計算した内容(交換・買換え(代替)の特例の適用を受ける場合は、4面「6」で計算した内容)を「申告書第三表(分離課税用)」に転記します。

※ 租税特別措置法第37条の9の5の特例の適用を受ける場合は、「平成21年及び平成22年に土地等の先行取得をした場合の譲渡所得の課税の特例に関する計算明細書」を併せて作成する必要があります。

整理欄

3 所得税及び復興特別所得税の確定申告書B(分離譲渡所得がある場合)

税務署長		平成 <input type="text" value="22"/> 年分の 所得税及び復興特別所得税の確定申告書B		F A 0 1 2 3	
住所 〒116-0014 荒川区東日暮里0-0-0		個人番号 XXXXXXXXXXXX		フリガナ ススキ タロウ	
氏名 鈴木 太郎		性別 男		職業 会社員	
住所 同上		生年月日 3 X X . 0 3 . 1 4		電話番号 03-XXXX-XXXX	
収入金額等		所得金額		税	
事業等	収入金額	事業等	所得金額	課税される所得金額	26
農業	収入金額	農業	所得金額	(9-26)又は第三表上の②に対する税額又は第三表の⑥	27
不動産	収入金額	不動産	所得金額	配当控除	28
利子	収入金額	利子	所得金額	区分	29
配当	収入金額	配当	所得金額	(特定増改築等)住宅借入金等特別控除	30
給与	収入金額	給与	所得金額	政党等寄附金等特別控除	31-33
雑	収入金額	雑	所得金額	住宅耐震改修特別控除 住宅特定改修特別控除 新築等特別税額控除	34-37
総合譲渡	収入金額	総合譲渡	所得金額	差引所得税額 (27-28-29-30-31-32-33)	38
短期	収入金額	短期	所得金額	災害減免額	39
長期	収入金額	長期	所得金額	再差引所得税額 (38-39)	40
一時	収入金額	一時	所得金額	復興特別所得税額 (40×2.1%)	41
合計	収入金額	合計	所得金額	所得税及び復興特別所得税の額 (40+41)	42
事業等	所得金額	事業等	所得金額	外国税額控除	43
農業	所得金額	農業	所得金額	所得税及び復興特別所得税の源泉徴収税額	44
不動産	所得金額	不動産	所得金額	所得税及び復興特別所得税の申告納税額 (42-43)	45
利子	所得金額	利子	所得金額	所得税及び復興特別所得税の予定納税額 (第1期分・第2期分)	46
配当	所得金額	配当	所得金額	納める税金	47
給与	所得金額	給与	所得金額	還付される税金	48
雑	所得金額	雑	所得金額	配偶者の合計所得金額	49
総合譲渡・一時	所得金額	総合譲渡・一時	所得金額	専従者給与(控除)額の合計額	50
合計	所得金額	合計	所得金額	青色申告特別控除額	51
雑損控除	所得金額	雑損控除	所得金額	雑所得・一時所得等の所得税及び復興特別所得税の源泉徴収税額の合計額	52
医療費控除	所得金額	医療費控除	所得金額	未納付の所得税及び復興特別所得税の源泉徴収税額	53
社会保険料控除	所得金額	社会保険料控除	所得金額	本年分で差し引く繰越損失額	54
小規模企業共済等掛金控除	所得金額	小規模企業共済等掛金控除	所得金額	平均課税対象金額	55
生命保険料控除	所得金額	生命保険料控除	所得金額	変動・臨時所得金額	56
地震保険料控除	所得金額	地震保険料控除	所得金額	延納の出	57
寄附金控除	所得金額	寄附金控除	所得金額	申告期限までに納付する金額	58
寡婦・寡夫控除	所得金額	寡婦・寡夫控除	所得金額	延納届出額	59
勤労学生・障害者控除	所得金額	勤労学生・障害者控除	所得金額	受取られる税金の場所	60
配偶者(特別)控除	所得金額	配偶者(特別)控除	所得金額	郵便局 銀行・組合 農協・漁協	61
扶養控除	所得金額	扶養控除	所得金額	本店・支店 出張所 本所・支所	62
基礎控除	所得金額	基礎控除	所得金額	預金 普通 当座 納税準備 貯蓄	63
合計	所得金額	合計	所得金額	名簿	64
所得から差し引かれる金額	所得金額	所得から差し引かれる金額	所得金額	口座番号	65
雑損控除	所得金額	雑損控除	所得金額	記号番号	66
医療費控除	所得金額	医療費控除	所得金額	区分	67
社会保険料控除	所得金額	社会保険料控除	所得金額	A B C D E F G H I J K	68
小規模企業共済等掛金控除	所得金額	小規模企業共済等掛金控除	所得金額	年 月 日	69
生命保険料控除	所得金額	生命保険料控除	所得金額	管理	70
地震保険料控除	所得金額	地震保険料控除	所得金額	補完	71
寄附金控除	所得金額	寄附金控除	所得金額	確認	72
寡婦・寡夫控除	所得金額	寡婦・寡夫控除	所得金額		73
勤労学生・障害者控除	所得金額	勤労学生・障害者控除	所得金額		74
配偶者(特別)控除	所得金額	配偶者(特別)控除	所得金額		75
扶養控除	所得金額	扶養控除	所得金額		76
基礎控除	所得金額	基礎控除	所得金額		77
合計	所得金額	合計	所得金額		78

*平成32年分以降、基礎控除が改正されます。

平成 年分の 所得税及び復興特別所得税 の 確定 申告書 (分離課税用)

F A 0 0 3 6

住所
 氏名

整理番号
 一連番号

この表は、「分離課税の所得」、「山林所得」又は「退職所得」がある場合に、その所得金額や所得税額を計算するために使用するものです。

(単位は円)

収入金額	短期譲渡	一般分	①	
		軽減分	②	
	長期譲渡	一般分	③	80000000
		特定分	④	
		軽減分	⑤	
		一般株式等の譲渡	⑥	
		上場株式等の譲渡	⑦	
		上場株式等の配当等	⑧	
		先物取引	⑨	
		山林	⑩	
所得金額	短期譲渡	一般分	⑪	
		軽減分	⑫	
	長期譲渡	一般分	⑬	44950000
		特定分	⑭	
		軽減分	⑮	
		一般株式等の譲渡	⑯	
		上場株式等の譲渡	⑰	
		上場株式等の配当等	⑱	
		先物取引	⑲	
		山林	⑳	
税金の計算	総合課税の合計額 (申告書日第一表の㉑)	⑳	11410000	
	所得から差し引かれる金額 (申告書日第一表の㉒)	㉑	1225000	
	① 対応分	㉒	10185000	
	⑪⑫ 対応分	㉓	000	
	⑬⑭⑮ 対応分	㉔	44950000	
	⑯⑰ 対応分	㉕	000	
	⑱ 対応分	㉖	000	
	㉗ 対応分	㉘	000	
	㉙ 対応分	㉚	000	
	㉛ 対応分	㉜	000	

70 対応分	78	1825050
71 対応分	79	
72 対応分	80	6742500
73 対応分	81	
74 対応分	82	
75 対応分	83	
76 対応分	84	
77 対応分	85	
78から85までの合計 (申告書日第一表の㉞に転記)	86	8567550
株式等 配当等 先物取引	87	
	88	
	89	
	90	
	91	

○ 分離課税の短期・長期譲渡所得に関する事項

区分	所得の生ずる場所	必要経費	差引金額 (収入金額 - 必要経費)	特別控除額
長期譲渡所得の 一般内訳書のとおり		35,050,000	44,950,000	
合計		⑨2	44,950,000	

○ 分離課税の上場株式等の配当所得等に関する事項

種目・所得の生ずる場所	収入金額	配当所得に係る負債の利子	差引金額
	円	円	円

○ 退職所得に関する事項

所得の生ずる場所	収入金額	退職所得控除額
	円	円

整理欄	A	B	C	申告等年月日	
	D	E	F	通算	
取得期間				特別期間	
資産		入力		申告区分	

第三表
(平成 年分以降用) ○ 第三表は、申告書Bの第一表・第二表と一緒に提出してください。

4 収支内訳書(不動産所得用)

FA0323

平成 年分収支内訳書(不動産所得用) (あなたの本年分の不動産所得の金額の計算内容をこの表に記載して確定申告書に添付してください。)

住所 荒川区東日暮里〇-〇-〇
 氏名 鈴木 太郎
 職業 会社員
 電話番号 3891-0000

提出用
 平成 年分以降用
 この収支内訳書は機械で読み取りますので、黒のボールペンで書いてください。

平成 年 月 日 (自 月 日 至 月 日)

収入金額	貸料	1200000
	礼金・権利金	200000
その他の収入	小計	200000
合計		1400000
経費	給料賃金	
	減価償却費	884800
	貸倒金	
	地代家賃	
	借入金利息	781200
	租税公課	220000
	損害保険料	35000
	登記料	450000
	雑費	378000
	小計	1083000
	専従者控除前の所得金額	2749000
	専従者控除	1349000
	所得金額	1349000
	土地等取得のために要した負債の利息の額	156200

○不動産所得の収入の内訳 (書ききれないときは、適宜の用紙に書いて内訳書に添付してください。)

貸家賃等の別	用途	所在地	賃借人の住所・氏名	期間	面積	本年分の収入金額	保証金額
アパート		台東区柳町〇-〇-〇	山田 一郎	自 年 月 日 至 年 月 日	26.4	1,200,000	200,000
計						1,200,000	200,000

○給料賃金の内訳

氏名(年齢)	従事月数	給料賃金	合計	所得税及び復興特別所得税の源泉徴収税額
(歳)				
その他(人分)				
計				

○事業専従者の氏名等

氏名(年齢)	続柄	従事月数
(歳)		
その他(人分)		
計		

【税務署整理欄】

○減価償却費の計算

減価償却資産の名称等(耐用年数を含む)	面積又は数量	取得年月	取得価額(償却保証額)	償却の基礎となる金額	償却方法	耐用年数	償却率又は定率	本年分の償却期間	本年分の普通償却費(④×⑧×⑨)	割増(特別償却費)	本年分の必要経費算入額(⑩+⑪)	未償却残高(期末残高)	摘要
建物	26.4㎡	平成19年4月	11,200,000	11,200,000	定額	47	0.022	12月	246,400		246,400	10,953,600	
設備			4,800,000	4,800,000	定率	15	0.133	12月	638,400		638,400	4,161,600	
計									884,800		884,800	15,115,200	

(注) 平成19年4月1日以後に取得した減価償却資産について定率法を採用する場合にはのみ償却のカッコ内に償却保証額を記入します。

○借入金利息の内訳(金融機関を除く)

支払先の住所・氏名	期末現在の借入金等の金額	本年分の借入金利息	左のうち必要経費算入額
台東区下谷△△ 四和銀行	15,715,786	781,200	781,200

○修繕費の内訳

支払先の住所・氏名	工事名又は材料の品名	支払年月日	左のうち必要経費算入額

○地代家賃の内訳

支払先の住所・氏名	賃借物件	本年分の賃借料・権利金等	左の賃借料のうち必要経費算入額

○税理士・弁護士等の報酬・料金の内訳

支払先の住所・氏名	本年分の報酬等の金額	左のうち必要経費算入額	所得税及び復興特別所得税の源泉徴収税額

○貸付不動産の保有状況(空家(空邸)、空地を含めて記入してください。)

用途・種類等	数量	用途・種類等	数量	用途・種類等	数量
住宅用	建物 一戸建 棟	建物 一戸建 棟	建物 一戸建以外 棟	駐車場	棟
	土地 契約件数 件	土地 契約件数 件	土地 契約件数 件	青空	㎡
	土地 総面積 ㎡	土地 総面積 ㎡			

○本年における特殊事情・保証金等の運用状況(借地権の設定に係る保証金などの預り金がある場合には、その運用状況を記載してください。)

※ 上記の収支内訳書は、77ページのMODEL CASEを基に作成しています。

5 所得税の確定申告書A(住宅借入金等特別控除を受ける場合)

〈記入例〉

給与所得者が住宅借入金等特別控除を受ける場合

年収……………源泉徴収票参照

購入物件……………購入価額47,900,000円(消費税等込)のマンション
(内消費税等込建物価額26,900,000円)
専有面積(登記簿面積) 76.87㎡

入居日……………平成29年5月1日

借入金の年末残高…24,426,300円

平成 年分 給与所得の源泉徴収票																								
支払を受ける者	住所又は居所	東京都品川区東品川〇-〇-〇																						
		(受給者番号)																						
		営業課長																						
		タナカ ヒデオ																						
		田中 秀男																						
種別	支払金額	給与所得控除後の金額	所得控除の額の合計額			源泉徴収税額																		
給料・賞与	7 800 000	5 820 000	1 978 000			340 900																		
控除対象配偶者の有無等	配偶者特別控除の額	控除対象扶養親族の数(配偶者を除く。)			16歳未満扶養親族の数	障害者の数(本人を除く。)		非居住者である親族の数																
有	0	特 定	老 人	そ の 他		特 別	そ の 他																	
○				2																				
社会保険料等の金額		生命保険料の控除額		地震保険料の控除額		住宅借入金等特別控除の額																		
405 000		50 000		3 000																				
(摘要)																								
妻 陽子 長男 正彦 長女 由美																								
生命保険料の内訳	新生命保険料の金額	旧生命保険料の金額	介護医療保険料の金額	新個人年金保険料の金額	旧個人年金保険料の金額																			
住宅借入金等特別控除の額の内訳	住宅借入金等特別控除(1回目)	住宅借入金等特別控除(2回目)																						
控除対象配偶者	(フリガナ) 氏名	区分	配偶者の合計所得	国民年金保険料等の金額	旧長期損害保険料の金額																			
控除対象扶養親族	(フリガナ) 氏名	区分	16歳未満の扶養親族	(フリガナ) 氏名	区分																			
	(フリガナ) 氏名	区分		(フリガナ) 氏名	区分																			
	(フリガナ) 氏名	区分		(フリガナ) 氏名	区分																			
	(フリガナ) 氏名	区分		(フリガナ) 氏名	区分																			
未成年者	外国人	死亡退職者	災害者	乙欄	本人が障害者	寡婦	妻	勤労学生	中途就・退職			受給者生年月日												
									就職	退職	年	月	日	明	大	昭	平	年	月	日				
																					〇	〇〇	9	1
支払者	住所(居所)又は所在地	東京都千代田区丸の内〇丁目〇番〇号																						
	氏名又は名称	△商事株式会社																						
		(電話) 03-XXXX-XXXX																						

2 各種申告書等の記載例

平成 年分(特定増改築等)住宅借入金等特別控除額の計算明細書 FA4021

○この明細書は、(特定増改築等)住宅借入金等特別控除の適用を受ける場合に使用します。
○この明細書の書き方については、控用の裏面を参照してください。

整理番号

1 住所及び氏名

(共有者の氏名) ※共有の場合のみ書いてください。

住所	郵便番号 140-0002 東京都品川区東品川〇-〇-〇	フリガナ	
	電話番号 ()	氏名	
フリガナ	タ ナカ ヒデ オ	フリガナ	
氏名	田中 秀男	氏名	

2 新築又は購入した家屋等に係る事項

3 増改築等をした部分に係る事項

	家屋に関する事項	土地等に関する事項
居住開始年月日	平成××.05.01 (平成)	
取得対価の額 <small>(補助金等がある場合は(付表1)の①の金額)</small>	26900000	21000000
総(床)面積 <small>※小数点以下第2位まで書きます。</small>	76.87	51.16
うち居住用部分の(床)面積	76.87	51.16

居住開始年月日 平成

増改築等の費用の額
(補助金等がある場合は(付表1)の①の金額)

うち居住用部分の金額

※ ①(補助金等がある場合は(付表1)の①の金額)が100万円を超えるときに、増改築等に係る住宅借入金等特別控除の適用を受けることができます。

4 特定取得に係る事項

家屋の取得対価の額又は増改築等の費用の額(2の②又は3の①)に含まれる消費税額等が、8%の消費税及び地方消費税の税率により課されるべき消費税額等である場合、右の「特定取得」の文字を○で囲んでください。

特定取得

5 家屋や土地等の取得対価の額

	① 家屋	② 土地等	③ 合計	④ 増改築等
あなたの共有持分 <small>※共有の場合のみ書いてください。</small>				
あなたの持分に係る取得対価の額等	26900000	21000000	47900000	

6 居住用部分の家屋又は土地等に係る住宅借入金等の年末残高

	⑤ 住宅のみ	⑥ 土地等のみ	⑦ 住宅及び土地等	⑧ 増改築等
新築、購入及び増改築等に係る住宅借入金等の年末残高			24426300	
通常債務に係るあなたの負担割合 (付表2)の⑬の割合) <small>※通常債務がない場合には、100.00%と書きます。</small>			100.00	
住宅借入金等の年末残高 (付表2)の⑭の金額) <small>※通常債務がない場合には、⑤の金額を書きます。</small>			24426300	
②と⑤のいずれか少ない方の金額			24426300	
居住用割合 <small>※90%以上である場合には、100.00%と書きます。</small>			100.0	
居住用部分に係る住宅借入金等の年末残高 (⑥×⑦)			24426300	
住宅借入金等の年末残高の合計額 (⑤の⑧+⑥の⑧+⑦の⑧+⑧の⑧) <small>※ ⑨の金額を二面の「住宅借入金等の年末残高の合計額⑨」欄に転記します。</small>				24426300

7 特定の増改築等に係る事項 (特定増改築等住宅借入金等特別控除の適用を受ける場合のみ書いてください。)

高齢者等居住改修工事等に係る特定増改築等住宅借入金等特別控除の適用を受ける場合に、あなた又は同居親族の方について該当する欄をチェックします。	⑩ 高齢者等居住改修工事等の費用の額 ※	⑪ 断熱改修工事等の費用の額 ※	⑫ 特定断熱改修工事等の費用の額 ※
1 年齢が50歳以上(同居親族の方は65歳以上)……………			
2 障害者(1に該当する方を除きます)……………	⑬ 特定多世帯同居改修工事等の費用の額 ※	⑭ 特定耐久性向上改修工事等の費用の額 ※	⑮ 特定の増改築等工事の費用の合計額 (⑩+⑬+⑭+⑮)
3 要介護認定又は要支援認定を受けている (1又は2に該当する方を除きます)……………			
同居親族の方が該当する場合は、その方の氏名等を書きます。 氏名() 続柄()	⑯ あなたの持分に係る特定の増改築等工事の費用の額 (⑫又は⑬×⑦の①)	⑰ 特定増改築等住宅借入金等、特定断熱改修住宅借入金等又は特定多世帯同居改修住宅借入金等の年末残高 (⑤)と⑦のいずれか少ない方の金額で最高250万円。ただし、住宅の増改築等(特定多世帯同居改修工事等)に係るものは、最高300万円。)	

※⑩欄から⑮欄までの金額が50万円を超えるときに特定増改築等住宅借入金等特別控除の適用を受けることができます。詳しくは、控用の裏面の4を参照してください。

8 (特定増改築等)住宅借入金等特別控除額

二面の該当する算式のうち、いずれか一の算式により計算し、その番号を書きます。

(特定増改築等)住宅借入金等特別控除額(100円未満の端数切捨て) ※ 二面の⑰の金額を転記します。

200000

※下の適用を受ける場合には、該当する文字を○で囲んでください。

適用期間	適用期間の特例	重複適用	重複適用の特例
			19

※左の重複適用(の特例)を受ける場合に二面の⑰の金額を右に転記します。

9 控除証明書の要否

平成30年分以後に年末調整でこの控除を受けるため、控除証明書の交付を要する方は、右の「要する」の文字を○で囲んでください。

整理欄

住	民	台帳番号	一連番号
---	---	------	------

一面 提出用

○この明細書は、申告書と一緒に提出してください。

税務署長		平成 <input type="text" value="22"/> 年分の 所得税及び復興特別所得税の確定申告書A		FA0113
住所 (又は居所)		個人番号	フリガナ	
〒1400002 東京都品川区東品川〇-〇-〇		××××××××××××	タナカ ヒテ オ	
氏名		性別	世帯主との続柄	
田中 秀男		男	本人	
平成 年 1月 1日 の 住所		生年月日	電話番号	
同上		3 × × 0 9 0 1	03-××××-××××	

(単位は円)		整理番号	翌年以降
			送付不要

収入金額等	給与	⑦	7800000
	雑	①	
	その他	②	
	配当	③	
所得金額	給与	①	5820000
	雑	②	
	配当	③	
	一時	④	
合計		⑤	5820000
所得から差し引かれる金額	社会保険料控除	⑥	405000
	小規模企業共済等掛金控除	⑦	
	生命保険料控除	⑧	50000
	地震保険料控除	⑨	3000
	寡婦、寡夫控除	⑩	0000
	勤労学生、障害者控除	⑪	0000
	配偶者(特別)控除	⑫	380000
	扶養控除	⑭	760000
	基礎控除	⑮	* 380000
	⑥から⑮までの計	⑯	1978000
雑損控除	⑰		
医療費控除	⑱		
寄附金控除	⑲		
合計	⑳	1978000	

税金の計算	課税される所得金額	⑳	3842000
	上の㉑に対する税額	㉒	340900
	配当控除	㉓	
	(特定増改築等)区分	㉔	200000
	住宅借入金等特別控除	㉕	
	政党等寄附金等特別控除	㉖	
	住宅新築改修特別控除	㉗	
	住宅特定改修・認定住宅新築等特別税額控除	㉘	
	差引所得税額	㉙	140900
	災害減免額	㉚	
再差引所得税額(基準所得税額)	㉛	140900	
復興特別所得税額	㉜	2958	
所得税及び復興特別所得税の額	㉝	143858	
外国税額控除	㉞		
所得税及び復興特別所得税の源泉徴収税額	㉟	340900	
所得税及び復興特別所得税の納める税金	㊱	00	
申告納税額	㊲	197042	
配偶者の合計所得金額	㊳		
雑所得・一時所得の所得税及び復興特別所得税の源泉徴収税額の合計額	㊴		
未納付の所得税及び復興特別所得税の源泉徴収税額	㊵		
申告期限までに納付する金額	㊶	00	
延納届出額	㊷	000	

速受付される税金の所	銀行	東品川	本店
	金庫・組合		出張所
	農協・漁協		支所
郵便局名等	預金種類	普通	当座
口座番号		納税専用	貯蓄
記号番号			

区分異動	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K
管理											
補完											
納管											
事務											
住民											
検算											
一連番号											

(税理士印) 署名押印 電話番号

税理士法第30条の書面提出有 税理士法第33条の2の書面提出有

※平成32年分以降、基礎控除が改正されます。

6 贈与税の申告書(住宅取得資金の贈与を受けた場合)

平成30年中に省エネ等住宅を新築するため、住宅取得資金の贈与1,500万円(直系尊属である父からの贈与で、住宅取得等資金の贈与の非課税制度を適用し、特例税率による暦年課税により申告)を受けた場合の「贈与税の申告書」記入例

提出用		札幌中 税務署長 平成30年分贈与税の申告書(兼贈与税の額の計算明細書) F D 4 7 2 6	
提出用	住所 札幌市中央区△△条△丁目×番×号 フリガナ サッホ° ロ シロウ	整理番号	名簿
氏名 札幌 史郎	個人番号 ××××××××××××××××	補完	確認
生年月日 3 5 0 0 8 0 8	職業 会社員	申告書提出年月日	財産細目コード
		災害等延長年月日	訂正枚数
		出願年月日	修正枚数
		死亡年月日	戻付枚数
<p>私は、租税特別措置法第70条の2の第5第1項又は第3項の規定による直系尊属から贈与を受けた場合の贈与税の税率(特例税率)の特例の適用を受けます。</p> <p>贈与者の住所・氏名(フリガナ)・申告者との続柄・生年月日 住所 札幌市中央区△△条△丁目×番×号 氏名 サッホ° ロ タロウ 続柄 父 生年月日 平成 年 月 日</p> <p>現金・預貯金等 現金(受取済資金) 平成30年05月10日 3000000</p> <p>申告書第一表の二のとおり</p> <p>特例贈与財産の価額の合計額(課税価格) ① 3000000</p> <p>一般贈与財産の価額の合計額(課税価格) ②</p> <p>配偶者控除額(口)に印を記入します。(最高2,000万円) ③</p> <p>暦年課税分(③の控除後の課税価格)</p> <p>暦年課税分の課税価格の合計額(①+②-③) ④ 3000000</p> <p>基礎控除額 ⑤ 1100000</p> <p>⑤の控除後の課税価格 ⑥ 1900000</p> <p>⑥に対する税額 ⑦ 190000</p> <p>外国税額の控除額 ⑧</p> <p>医療法人持分税額控除額 ⑨</p> <p>差引税額(⑦-⑧-⑨) ⑩ 190000</p> <p>相続時精算課税分の課税価格の合計額(特定贈り手としての第二表の合計金額の合計額) ⑪</p> <p>相続時精算課税分の差引税額の合計額(特定贈り手としての第二表の合計金額の合計額) ⑫</p> <p>課税価格の合計額(①+②+⑪) ⑬ 3000000</p> <p>差引税額の合計額(納付すべき税額の増加額) ⑭ 190000</p> <p>農地等納税猶予税額 ⑮ 00</p> <p>株式等納税猶予税額 ⑯ 00</p> <p>医療法人持分納税猶予税額 ⑰ 00</p> <p>申告期限までに納付すべき税額(⑬-⑭-⑯-⑰) ⑱ 190000</p> <p>この申告書が修正申告書である場合 差引税額の合計額(納付すべき税額の増加額) ⑲ 00</p> <p>申告期限までに納付すべき税額の増加額 ⑳ 00</p>			
作成税理士の事務所所在地・署名押印・電話番号		<input type="checkbox"/> 税理士法第30条の書面提出有 <input type="checkbox"/> 税理士法第33条の2の書面提出有 通信日付印 確認者印	

平成30年分贈与税の申告書(住宅取得等資金の非課税の計算明細書) FD4743

受贈者の氏名 **札幌 史郎**

提出用

次の住宅取得等資金の非課税の適用を受ける人は、口の中にレ印を記入してください。
 私は、租税特別措置法第70条の2第1項の規定による住宅取得等資金の非課税の適用を受けます。(注1) (単位:円)

住宅取得等資金の非課税分	贈与者の住所・氏名(フリガナ)・申告者との続柄・生年月日 <small>(フリガナの濁点(・)や半濁点(゜)は一字分とし、姓と名の間は一文字空けて記入してください。)</small>	取得した財産の所在場所等	住宅取得等資金を取得した年月日 住宅取得等資金の金額
	住所 札幌市中央区△△条×丁目×番×号	札幌市中央区△△条×丁目×番×号	平成 30 年 05 月 10 日 15000000
	フリガナ サッポロ タロウ		
	氏名 札幌 太郎	続柄 1 <small>(関係者続柄) 1 父母 2 祖父母 3 父母 4 祖父母 5 上記以外 ※③の場合に記入します。</small>	平成 年 月 日
	生年月日 3200510		
	明治1 大正2 昭和3 平成4	住宅取得等資金の合計額	③0 15000000
	贈与者の住所・氏名(フリガナ)・申告者との続柄・生年月日 <small>(フリガナの濁点(・)や半濁点(゜)は一字分とし、姓と名の間は一文字空けて記入してください。)</small>	取得した財産の所在場所等	住宅取得等資金を取得した年月日 住宅取得等資金の金額
	住所		平成 年 月 日
	フリガナ		
	氏名	続柄	平成 年 月 日
	生年月日		
	明治1 大正2 昭和3 平成4	住宅取得等資金の合計額	③1
	非課税限度額の計算	住宅資金非課税限度額(注2) 新築・取得・増改築等に係る契約年月日 平成 30 年 09 月 01 日	③2 12000000
		平成27年分又は28年分の贈与税の申告で非課税の適用を受けた金額(注3)	③3
		住宅資金非課税限度額の残額(③2-③3)	③4 12000000
	贈与者別の非課税の適用	③0のうち非課税の適用を受ける金額	③6 12000000
		③1のうち非課税の適用を受ける金額	③7
		非課税の適用を受ける金額の合計額(③6+③7) <small>(③4の金額を限度とします。)</small>	③8 12000000
	課税される金額の算出	③0のうち課税価格に算入される金額(③0-③6) <small>(③0に係る贈与者の「財産の価額」欄(申告書第一表又は第二表)にこの金額を転記します。)</small>	③9 3000000
		③1のうち課税価格に算入される金額(③1-③7) <small>(③1に係る贈与者の「財産の価額」欄(申告書第一表又は第二表)にこの金額を転記します。)</small>	④0

(注1) 住宅取得等資金の非課税の適用を受ける人で、平成29年分の所得税及び復興特別所得税の確定申告書を提出した人は次の欄を記入し、提出していない人は合計所得金額を明らかにする書類を贈与税の申告書に添付する必要があります。

所得税及び復興特別所得税の確定申告書を提出した年月日	31・2・22	提出した税務署	札幌中 税務署
----------------------------	----------------	---------	----------------

(注2) 非課税限度額は、住宅用の家屋の新築若しくは取得又は増改築等に係る契約を締結した日及び住宅用の家屋の種類に応じて、次の表のとおりとなります。ただし、平成27年分又は28年分の贈与税の申告で住宅取得等資金の非課税の適用を受けている場合には、これらの金額と異なる場合がありますので、詳しくは税務署にお尋ねください。

新築・取得・増改築等に係る契約年月日	～平成27年12月31日	平成28年1月1日～平成30年3月15日
種類	省エネ等住宅(※) 1,500万円	1,200万円
	上記以外の住宅 1,000万円	700万円

※「省エネ等住宅」とは、一定の省エネルギー性、耐震性又はバリアフリー性を満たす住宅用の家屋であることにつき、租税特別措置法施行令第40条の4の2第7項の規定により証明がされたものをいいます。

(注3) 租税特別措置法第70条の2第12項の規定に該当する場合には、平成27年分又は28年分の贈与税の申告で非課税の適用を受けた金額について③3欄への記入は不要です。

* 税務署整理欄	整理番号	名簿	確認
----------	------	----	----

* 欄には記入しないでください。 (資5-10-1-3-A4統一) (平29.10)

第一表の二 (平成29年分用) (第一表の二は、必要な添付書類とともに申告書第一表と一緒に提出してください。)

注意

本の様式は平成29年分の書式を監修者において編集したものです。実際の申告書はこれとは異なる可能性があります。

3 所得税・住民税・相続税・贈与税の税額速算表

平成27年分からの所得税

税額の求め方 = $A \times B - C$

(A)課税総所得金額		(B)税 率	(C)控除額
超	以 下		
1,950千円以下		5%	0千円
1,950千円	3,300千円	10%	97.5千円
3,300千円	6,950千円	20%	427.5千円
6,950千円	9,000千円	23%	636千円
9,000千円	18,000千円	33%	1,536千円
18,000千円	40,000千円	40%	2,796千円
40,000千円超		45%	4,796千円

平成19年度分からの住民税

一律10%（道府県民税4%、市町村民税6%）

〈参 考〉

平成18年分までの所得税

税額の求め方 = $A \times B - C$

(A)課税総所得金額		(B)税 率	(C)控除額
超	以 下		
3,300千円以下		10%	0千円
3,300千円	9,000千円	20%	330千円
9,000千円	18,000千円	30%	1,230千円
18,000千円超		37%	2,490千円

平成18年度分までの住民税

税額の求め方 = $A \times B - C$

(A)課税総所得金額		(B)税 率	(C)控除額
超	以 下		
2,000千円以下		5%	0千円
2,000千円	7,000千円	10%	100千円
7,000千円超		13%	310千円

長期譲渡所得

一般の長期譲渡の場合

課税長期譲渡所得	所 得 税	住 民 税
一 律	15%	5%

低率分離課税制度（10年超の居住用財産の譲渡）

課税長期譲渡所得	所 得 税	住 民 税
30,000千円以下の部分	30,000千円の特別控除により非課税	
30,000千円超90,000千円以下の部分	10%	4%
90,000千円超の部分	15%	5%

短期譲渡所得

課税短期譲渡所得	所 得 税	住 民 税
一 律	30%	9%

復興特別所得税

平成25年から平成49年まで復興特別所得税が基準所得税額に対して2.1%かかります。

相続税

税額の求め方 = $A \times B - C$

(A)課税遺産額		平成26年12月31日までの 相続または遺贈による取得		平成27年1月1日以後の 相続または遺贈による取得	
超	以下	(B)税率	(C)控除額	(B)税率	(C)控除額
10,000千円以下		10%	0千円	10%	0千円
10,000千円	30,000千円	15%	500千円	15%	500千円
30,000千円	50,000千円	20%	2,000千円	20%	2,000千円
50,000千円	100,000千円	30%	7,000千円	30%	7,000千円
100,000千円	200,000千円	40%	17,000千円	40%	17,000千円
200,000千円	300,000千円			45%	27,000千円
300,000千円	600,000千円	50%	47,000千円	50%	42,000千円
600,000千円超				55%	72,000千円

贈与税

税額の求め方 = $A \times B - C$

(A)基礎控除後の 課税価額		平成26年12月31日 までの贈与による取得		平成27年1月1日以後の贈与による取得			
超	以下	(B)税率	(C)控除額	一般		20歳以上の者への 直系尊属からの贈与	
超	以下	(B)税率	(C)控除額	(B)税率	(C)控除額	(B)税率	(C)控除額
2,000千円以下		10%	0千円	10%	0千円	10%	0千円
2,000千円	3,000千円	15%	100千円	15%	100千円	15%	100千円
3,000千円	4,000千円	20%	250千円	20%	250千円		
4,000千円	6,000千円	30%	650千円	30%	650千円	20%	300千円
6,000千円	10,000千円	40%	1,250千円	40%	1,250千円	30%	900千円
10,000千円	15,000千円	50%	2,250千円	45%	1,750千円	40%	1,900千円
15,000千円	30,000千円			50%	2,500千円	45%	2,650千円
30,000千円	450,000千円			55%	4,000千円	50%	4,150千円
450,000千円超				55%	6,400千円		

4 住宅の面積要件一覧

税法の軽減措置の適用が受けられる住宅については、新築・取得する住宅が一定の面積でなければならないものがあります。本章では、適用を受けるための住宅に面積の要件があるものについてまとめてみました。

なお、制度によってはこれ以外の要件もありますので、詳細は本書の該当ページを参考にしてご確認ください。

○ 第1章 不動産を買ったときにかかる税金 第2章 不動産を持っているときにかかる税金

項 目	下限	上限	面積の範囲 (マンションの場合)	自己居住 の要件	本書該当ページ
登録免許税 (新築住宅・中古住宅の軽減措置)	50㎡	なし	登記上の専有部分の 面積	あり	5ページ
不動産取得税 (新築住宅とその敷地の軽減措置)	50㎡※	240㎡	専有部分の面積 + 共用部分の持分面積	なし	7ページ～8ページ
(中古住宅とその敷地の軽減措置)	50㎡	240㎡		あり	8ページ～9ページ
固定資産税 (新築住宅の税額の2分の1軽減)	50㎡※	280㎡	専有部分の面積 + 共用部分の持分面積	なし	12ページ

※ 賃貸マンションについては40㎡。

○ 第3章 不動産を売ったときにかかる税金

項 目	下限	上限	面積の範囲 (マンションの場合)	自己居住 の要件	本書該当ページ
特定の居住用財産の買換特例 (買い換える住宅) ※	50㎡	なし	登記上の専有部分の 面積	あり	27ページ～29ページ

※ 譲渡する住宅には面積の要件はありません。

(注) 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については下記をご参照ください。

○ 第7章 住宅をめぐる税務上の特例

項 目	下限	上限	面積の範囲 (マンションの場合)	自己居住 の要件	本書該当ページ
住宅借入金等特別控除 (住宅ローン控除)	50㎡	なし	登記上の専有部分の 面積	あり	53ページ～57ページ
直系尊属から住宅取得等資金贈与を 受けた場合の贈与税の非課税制度	50㎡	※1 240㎡		あり	58ページ～59ページ
相続時精算課税制度※2 (住宅取得等資金贈与の特例)	※2 50㎡	なし		※2 あり	60ページ～61ページ
居住用財産の譲渡損失の損益通算と 繰越控除(買い換える住宅) ※3	50㎡	なし		あり	62ページ～64ページ

※1 東日本大震災の被災者が取得等する住宅については、上限はありません。

※2 相続時精算課税制度のうち、住宅取得等のための資金贈与の特例(贈与者の年齢要件撤廃)の適用を受ける場合には取得する住宅の面積要件や自己居住の要件がありますが、贈与者である親が60歳以上(贈与があった年の1月1日現在)で一般の非課税枠(2,500万円)の適用を受ける場合には、面積要件や自己居住の要件はありません。

※3 譲渡する住宅には面積の要件はありません。

(注) 上記以外に既存住宅について、耐震改修工事・省エネ改修工事・バリアフリー改修工事を行った場合の特例、認定長期優良住宅の取得等をした場合の特例の中に、住宅の面積要件があるものがあります。

MEMO

A large rectangular area with rounded corners, containing 27 horizontal dotted lines for writing a memo.

税金ガイドブック

監 修——尾崎 充（公認会計士・税理士）
編集・発行——株式会社清文社
●本書の無断複製を禁じます。

ザ・パークハウスで、よかった。

一生ものに、住む。
ザ・パークハウス



The Parkhouse

 三菱地所レジデンス

 @mecsumai  @mecsumai  the_parkhouse

三菱地所レジデンスの物件ラインナップは「住まいのギャラリー」で検索。