

講演録

第 182 回定期講演会 講演録

日時:平成 26 年 12 月 1 日 (月)

会場: 日本消防会館

「不動産事業者のための相続税法改正・居住用財産特例制度」

大久保税理士事務所 相続税専門 税理士 大久保 昭佳

ご紹介にあずかりました、税理士の大久保と申します。私は、25 年間ほど東京国税局において、資産課税関係、相続税調査、不動産の譲渡所得関係の調査に従事しておりました。4 年半前に、税理士となるために、途中で退職致しました。東京国税局への入庁は、昭和 60 年でございます、資産税部門というところに配属されました。それから一気にバブルに向かいまして、不動産業界というのは、自分とっても一つの大きなテーマとなりました。私の兄も、学校を卒業した後、不動産業界で従事しており、色々と業界の裏話等を聞いておりました。今日は、不動産事業者のための相続税法改正・居住用財産の特例制度ということですが、はじめに、東京国税局の組織をお手元のレジメの 18 ページに載せてありますので、ご紹介させて頂きたいと思います。国税庁自体は、昭和 24 年 6 月に大蔵省から外局として分かれ、それまで大蔵省の主税局管轄だったのですが、当時は、アメリカの占領下、恐らくは政治家から国税の組織を離すということで、国税庁長官を公務員に持っていて、警察とか検察もそうだと思うのですが、大蔵省から外局として分かれていったのです。全国に、東京国税局、大阪国税局、札幌国税局等の 11 の国税局と、沖縄国税事務所の計 12 の大きな機関のもとに、全国の税務署がその下に機構的に配置されております。東京国税局の場合は、国税庁全体の人員は約 56,000 人ですが、東京国税局は約 16,000 人でございます。東京国税局の管轄というのは、東京都、千葉県、神奈川県と山梨県なのですが、よくある質問に、なぜ首都圏の埼玉県が入っていないかというのがあります。東京国税局に埼玉県まで入れてしまうと、日本の税収の半数近くを占めるマンモス国税局が出来てしまうという

ことで、発足当時に切り離したという話を聞いたことがあります。18 ページの機構図を見て頂きますと、人事関係、広報関係を扱っている総務部。それから、課税第 1 部というのは、個人の税目を扱っている機関でございます、私が長くいたのは、この中の資産課税課、機動課、資料調査課で、相続税を中心に調査等を担当する部署にありました。資料調査課では、政治家や財界人など著名な方々の相続税事案を色々と経験してきました。総理大臣になられた方も国民感情の点から相続税調査は、必ず行うという姿勢で当局はやっておりました。それから、個人課税課というのがあるのですが、これは、所得税を所掌する課でございます。それから、課税第二部が、法人税、消費税、酒税を担当している部署でございます。滞納関係があった場合は徴収部で行います。それから、調査第一部から第四部までは、資本金が 1 億円以上の大法人を中心に所掌しておりまして、今日お越しの皆様も、大きな法人の方もいらっしゃると思いますが、ここの調査は通常 2、3 年に 1 回くらいの割合で行われ、その調査期間は半年くらいにも及びます。ご存じのとおり、裁判所の令状を持って調査を行う部署が査察部です。東京国税局管内には 84 の税務署があり、管轄区域ごとで税務行政が行われています。自分が入る前と入った後で感じたのは、政治家の力が手に及ばない役所だということです。国税局にいても、税務署にいても、政治家の秘書の方から、電話をもらうことがあったのですが、逆に、政治家の事案で職員は手柄をたてたがっている様に思えました。皆、組織の中で仲間から良くやったぞと褒められたい気持ちでいます。入る前は、政治家の力が国税の中にも及ぶのではないかと考えていたのですが、全く及ばな

い役所だったということです。また、各税務署や国税局へは納税者からの投書とかタレコミが沢山あります。辞めた会社の社長さんに対する恨みとか、親戚関係に対する恨みとか、妬みとかです。一月に段ボール箱何箱にもなるものが、各税務署から集まってきて、それを課税資料にして調査するということが行われておりました。モノになるのは、9割以上なくて、3%ぐらいといったイメージで仕事をしておりました。自分は、将来税理士になろうと思って、たまたま、国税局で仕事をして来たのですが、自分の一生を考えた場合、本当にやりがいがある役所に勤めることが出来たという思いであります。

それでは、今日の本題に早速入って行きたいと思います。1ページをお開き下さい。

第1章 「平成25年度税制改正のうち、平成27年1月1日から適用開始される相続税・贈与税の改正ポイント」

平成25年度税制改正のうち、平成27年1月1日から始まる相続税・贈与税の改正のポイントですが、これはご存じの方も多いと思うのですが、平成23年の時に同じような改正案がありまして、この25年3月の国会でようやく通ったという経緯があります。この中で、消えた項目があります。死亡保険金というのは、民法上の本来の相続財産ではないのですが、みなし相続財産として、税法上の相続財産として課税されることになっております。ところが、一人当たり500万円までは非課税になるという制度です。これが、平成23年度の改正案が出たときに、同居の親族の相続人以外は、この500万円を受けられないというものがありましたが、いつの間にか消えてしまいました。これは一個人として勝手に思っているのですけれども、生命保険業界から政治家への強い要望があったのかと考えたりしております。色々聞いていると、やはり証券税制では、NISAも業界の力が強いのではないかと。もちろん、不動産の方も、国交省からの努力とかで、前向きな税制改正が行われている状況だと思えます。

27年の1月1日から適用開始されるということですが、これは、相続開始日、いわゆる死亡日が27年1月1日からです。一般の納税者の相談者の中で、お父さんお母さんが亡くなったとき、不動産の登記を兄弟で分割しないで、そのままお父さ

んお母さんの名前で残しているのだけれども、この改正になる前に名義を変更しないと基礎控除が下げられることになるのではないかという思い違いをしている方も多いのですけれども、実際の死亡日を持って、この改正が適用されるということです。相続税には時効がございまして、5年です。偽り、その他の不正というものがあつた場合は、7年という規程になっています。以前、7、8年くらい前に西武グループの創業者の堤康次郎さんの名義株というのが新聞に載って話題になりましたけれども、それは時効の問題で、当局としては課税が出来ないということでした。これも、新聞に載ったことなので言えるのですが、歴代の遺産総額の中で第一位の方というのは、パナソニックの創業者の松下幸之助さんで、大体2,800億円です。これは、凄い数字で、私も、在職中、財閥関係の誰が聞いてもわかるような方の、相続税調査を担当したのですが、その方で百数十億円でしたから、一代で2,800億円の財産を作ったということは、やっぱり凄いのだという思いはあります。

相続税の基礎控除（相法15条）

相続税の基礎控除の定額控除が5,000万円から3,000万円に下がり、法定相続人比例控除も1,000万円から600万円に下がり、約4割下がることになります。政府税制調査会の話では、これまでは、全国的には、亡くなる人が100人いれば、4人に相続税の申告義務が生じるという状態だったのですが、改正後は6人程度に生じる見込みだと言われております。ところが、首都圏の場合は、もの凄い数値が予測されておまして、私は杉並区に在住しているのですが、東京は地価が高いですから、杉並区の場合、現行では大体15%前後の人に相続税の申告する義務が生じていると聞いております。それが、来年1月から30%を超えるのではないかとされています。杉並区は、東京23区内で平均的なところだと聞いておりますので、平均で30%を超えるのであれば、間違いなく相続大增税の時代に入ることになります。

相続税の税率構造（相法16条）

相続税の税率構造が、2ページの上の表の通りに改正されます。どのようにしてこの表に当てはめていくかと言うと、まず、財産から債務を引きまして、それが課税価格になります。その課税価格

から、先ほどの基礎控除、相続人が3人であれば、3,000万円+600万円×3の4,800万円を引いて、残りの財産に対して、法定相続分を掛ける。子供が3人いれば、1/3を掛ける。その1/3を掛けた後の財産を、この表に当てはめるという算式です。当てはめて計算した後で、さらに、3人であれば3倍して計算するという税率の構造になっております。今までは、50%であった最高税率が、55%に上がるということです。日本の相続税の中で、一番税率が高かったときがいつかといいますと、戦後のシャープ勧告が出たときで、実は90%という税率を日本の方に指示していたのです。その後すぐに70%に下がって、昭和50年代は75%という時代がありました。バブルが始まりだした昭和63年、この時の相続税の最高税率は70%です。その時に、マスコミで、いくら大金持ちでも3代続けば財産はなくなってしまうと言われた時代でした。平成15年に、50%に最高税率が下がって、今回の改正では5%だけ上がるというような状況になっています。

未成年者控除と障害者控除（相法19条の3、19条の4）

次に、未成年者控除と障害者控除。未成年者控除であれば、6万円から10万円、障害者控除であれば、6万円から10万円、特別障害者であれば、12万円から20万円です。特別障害者というのは、何かというと身体障害者手帳であれば、1級、2級の方で、厚く税制上の恩恵が受けられるという制度になっております。

贈与税の税率（相法21条の7）

それから、贈与税の税率です。これは、政策的に、早期に高齢者から若い人へ資産を移転して、消費の拡大や経済の活性化を図る観点から行われるもので、今までは一つの累進税率だったのですが、一般贈与財産である場合と、特例贈与財産である場合の二つに分かれます。特例贈与財産は何かというと、直系尊属からの贈与で、受ける人が20歳以上でないといけませんが、祖父母から孫への贈与などが、この税率が当てはまるということです。これも、貰った財産をそのまま、この税率表に当てはめるのではなくて、贈与税には、基礎控除110万円がありますから、貰った財産から、110万円を引いた後で、控除額を引くという仕

組みになっています。

基本的な話になりますが、この基礎控除の110万円というのは、その人の1年当たりに持っている数字ですので、例えば、よく勘違いされるのは、お父さんとお母さんから貰ったら、110万円ずつ、控除できるのではないかと、そうではなくて、お父さんからとお母さんから貰ったものを併せて110万円を引いた、そういう計算式になっております。

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（措法69条の4）

次に、小規模宅地の相続税の特例の改正ということで、これは、大いに緩和されるということです。例えば、居住用であれば、240㎡以下の制限があったものが、330㎡以下に改正された。さらに、居住用と事業用の土地があれば、表の下の調整式でしか行われなかったものが、併用可能になって両方使えるというふうに改正されます。また、貸付用に関しても調整式が変わりまして、かなり緩和されるという状況であります。税率が高くなる分、基礎控除が下がる分、この小規模宅地等の特例は緩和されるよう拡充が行われています。

二世帯住宅に居住していた場合の特定居住用宅地等について

既に、平成26年1月1日から行われているものですが、二世帯住宅に居住していた場合の特定居住用宅地等について改正されました。二世帯住宅で、内階段と外階段では内階段で繋がっているものを居住用として認め、外階段は別物件として税務上は特例を認めてなかったのですけれども、おそらく、たくさん批判や意見があって、この改正が行われ、一棟の建物であれば、内階段で繋がっているが、外階段だけで繋がっているが、一緒に住んでいるものとして、その物件に係る土地は、小規模宅地の特例が受けられるということに、今年の1月からは変わっております。ところが、（注）書きにありますように、気をつけないといけないものが、26年の1月から変わった改正の中で、区分登記の建物だけは駄目ということです。それは、民法上、別物件ということで、沢山の問題が出て来ます。区分登記している二世帯住宅というのは、実は、結構あって、ところが、その場合は、受けられなくなったということです。（注）

書きを読みますと、一棟の二世帯住宅の建物が区分登記されている場合には、同居しているものとならないことから、被相続人の居住の用に供されていた部分に相当する敷地のみが特定居住用宅地等に該当します。いわゆる、別物件ですから、その土地に、相当分を計算するときも、半分になりますよ。例えば、子が二階部分の区分所有登記建物に居住し、被相続人が一階部分の被相続人の区分所有登記建物に居住している場合には、被相続人の居住の用に供されていた部分に相当する敷地のみが、特定居住用宅地に該当するという事です。子は自らの所有する建物に居住、つまり、家無し親族にも該当しない。家が無いときは、その亡くなったお父さんのうちに同居人がいない場合は、家無き子、と業界では言うのですけれども、特例は受けられるのですが、この様に区分登記されている場合は、自分の持ち分はあるものですから、家無し家族にも該当しないし、かつ、生計を一にしていない。この、生計を一にしていないということが非常に難しいのです。基本的に生計を一というのは、同じ屋根の下で暮らしていればいいということです。あとは送金です。毎日の主たる生活費を送金している。これらは、生計を一にするということになります。例えばの場合は区分登記建物であることから、別物件で暮らしていることとなり、家なき子にも該当しないため、子が相続する敷地全体が特定居住用宅地となりませんということで、全部がなくなってしまうのです。

老人ホームなどに入居していた場合の特定居住用宅地等について

次に老人ホームです。老人ホーム等に入っている状況で亡くなったときに、特定居住用宅地の80%評価減が受けられるかという問題がある中で、昨年までは、老人ホームは駄目で、特別養護老人ホームは良いという扱いを当局はしておりました。そこにも、沢山の意見や批判もあって、老人ホームであっても、要介護認定とか、要支援認定を受けて入っているのであれば老人ホームでも特定居住用宅地の特例が受けられますと、障害者支援区分の認定を受けた場合も受けられますというふうに、今年の1月から変わっております。ただし、イ、またはロの場合であっても、被相続人の、居住の要に供されなくなった後に、事業の要又は貸付等

の要に供されていた場合には適用されません。老人ホームに入った後、人に貸したり、何か商売した場合には、適用なりませんが、そのままの状態であれば、小規模宅地の自宅の評価減は適用になりますというふうに変わっております。

相続時精算課税制度（相法 21 条の 9、措法 70 条の 2 の 5）

次に、相続時精算課税制度です。2,500万円までは贈与しても、課税の繰り延べが行われるということで、これは、平成15年に創設されました。出来たときは、税理士の先生方も、お客さんに勧めることが出来る良い制度ができたと思ったのですが、結局、課税の繰り延べであり、亡くなったときに相続財産に加えて計算しないといけないということで、どちらかと言うとその評判は思わしくありません。また、平成15年以前は、不動産の譲渡損失が出れば、給与とか、営業の所得と合算して、損益通算が出来たのですが、この相続時精算課税制度が出来たことにより外されました。そのため、平成16年1月1日からは、赤字があっても、給与とかと損益通算出来ないようになっています。特定の居住用損失の場合は別ですが、基本的に出来ないようになっています。それはなぜかという、この相続時精算課税制度を使って、含み損のある不動産を給与の高い子供達に移転することによって、損益通算が行われるのではないかとこのことを頭の良い人達が色々考えたのではないかとされており、平成16年からはこれを基に損益通算が出来ないように変わっております。今回の改正では、贈与者の年齢が65歳以上であるものから、60歳以上に引き下げられております。また、受贈者も20歳以上の推定相続人、基本的にはお子さんである20歳以上の子である推定相続人でしたが、20歳以上の孫も適用になることになりました。これも、高齢者の保有資産の現役世代への早期移転を促すために改正されております。

第2章 「平成26年度税制改正のうち、平成27年1月1日から適用開始される相続税財産に係る譲渡所得の改正ポイント」

では、第2章に移らせて頂きます。これは、平成26年度改正のうち、来年1月1日から改正されるポイントで、相続財産を取得した場合、3年10ヶ月以内に売却すれば、その相続税に相当する分

は、譲渡取得の計算の際に、取得費加算、経費計上できるのですがこれが縮減されます。

相続財産に係る譲渡取得の課税の特例(措法 39 条) [国税庁 HP より抜粋]

この特例は、相続により取得した土地、建物、株式などを一定期間内に譲渡した場合に、相続税額のうち一定金額を譲渡資産の取得費に加算することができるというものです。この一定期間内というのは、「(2) 特例を受けるための要件」のハ、その財産を、相続開始のあった日、死亡日の翌日から相続税の申告期限、相続税の申告期限というのは、亡くなってから 10 ヶ月ですから、翌日以降 3 年を経過する日までに譲渡していること。つまり、亡くなった日から、3 年 10 ヶ月以内に相続財産を譲渡した場合は、その譲渡取得の計算上、相続税に相当する分を加算できるという制度です。

改正前はどうかだったかという、イの「土地等を譲渡した場合」についての算式があります。分母に、「その者の相続税の課税価格+その者の債務控除額」がありますが、これはどういうことかという、課税価格というのは、遺産から債務を引くわけですから、結局、その者の債務控除額をプラスして、この分母というのは、プラスの財産、プラスの相続財産です。分子は何かというと、今年までは、「その者の相続税の課税価格の計算の基礎とされた土地等の価格の合計額」ということで、売却した分ではなくても、相続財産で取得した土地を分子の方にもっていき、この取得費に加算する相続税額を計算していましたが、これが変わりました。まず 8 ページの(注)書きを見ると、改正前は、土地等(土地と借地権、耕作権)と建物や株式に算式が分かれておりまして、土地等の場合は、先ほどの算式です。土地等以外の財産、建物や株式などを譲渡した場合は、この算式の、分子を見ると、「その譲渡した建物や株式などの価額」ということで、売却したものだけ分子に持って行っていたのです。ところが、土地だけは、分子の方に譲渡していない分も分子に入れることができ、ある意味、納税者有利の算式だったのですけれども、これが、昔に戻るのです。実は、昔は、私が税務署に入った頃は、この改正後の算式だったのです。この改正後の算式に戻しますと、納税者にとっては、不利になります。8 ページの下

分子の方が変わっております。「その者の相続税の課税価格の計算の基礎とされたその譲渡した財産の価額」だから、売却したものでないと、計算上、分子に入れることができないということです。だから、例えば、相続した財産、土地が 2 物件あって、それが 5,000 万円ずつの評価であるとした場合、以前は、5,000 万円×2 で 1 億円を分子の方に持って行けたのですが、来年からの改正では、1 物件しか譲渡しなければ、5,000 万円だけしか分子の方に持っていけないというように変わりました。ここが、不動産事業者としても、一つの改正のポイントではあると考えております。

第 3 章 「相続財産を譲渡した場合等の取得費加算の特例(措法 39 条)に係る質疑応答事例」

それでは、取得費加算に係る質疑応答事例ということで、9 ページをご覧ください。平成 27 年 1 月 1 日以降の相続開始日から、相続税の基礎控除が引き下げられて、相続税の課税ベースは拡大され、地価の高い都市部に居住用財産を所有しているだけで他に大きな金融財産がなくても、相続税の課税対象となる人が増えています。そうすると、相続の際の代償分割に係る相談やその交付代償金や相続税納付資金を捻出するために相続財産を譲渡した場合の取得費加算の特例(措法 39 条)の適用に係る相談等が増加することが予想されます。第 3 章においては、共有物分割等と、相続財産を譲渡した場合の取得費加算の特例の適用関係を質疑応答事例により勉強してみたいと思います。

実際、私は、不動産譲渡と相続税を専門にやっておりますので、こういう相談が増えています。昔と違って、長男を中心に相続するという時代は、明らかに終わっておりまして、皆、法定相続分の権利があって、お兄さんが同居していたとしても、その妹さんや弟さんも同じ割合で主張されるという状況です。例えば、長男が、その家に一緒に住んでいるという、その土地家屋を、長男が 100%取得してしまつて、あまり預金のないお父さんお母さんとかの場合は、その代償金を払うことができなくなるわけです。そのような場合は、一緒に住んでいる方が小規模宅地の特例で 80%の土地評価減が出来ますから、まずは、お兄さんが相続して、居住小規模宅地の特例を受け、その特例要件を満たした後で、売却して売却代金の残額をもって代償分割の交付金に当てたらどうでしょう

かというアドバイスをしております。子供が3人いたとして、1/3相続してしまえば、小規模宅地の80%の評価減を受けることが出来るのは、その1/3だけです。相続税でも不利になると。特例要件の一つの中に相続税の申告期限までにそこに居住していないといけないという要件がありますから、一緒に住んでいる人が全部相続して、亡くなった後10ヶ月以内まではそこに住んで、そして、売却して、譲渡所得税を払って、その残額で代償金を支払ったらどうでしょうかとアドバイスをしております。

さて、事例は4つあります。相続財産の共有物分割等が行われた場合は、この取得費加算のところに、措法39条が生きるかどうかという問題があります。これは、税理士に取っても難しい問題ですが、今日は、不動産事業者の方が対象ですので、むしろ積極的にレジメに載せてみました。

では、事例1を見ていきましょう。

〔問〕次の場合、譲渡した土地等の全てについて、「相続財産を譲渡した場合の取得費加算の特例（措法39条）」の適用を受けることができるでしょうか？

Aは、父からの相続で、父が所有していた土地を姉と共有で2分の1ずつ相続しました。

Aは、相続税納付のために譲渡したいと考えましたが、姉は譲渡する意思がないため共有物分割により2分の1に相当する部分を分筆取得して譲渡しました。

〔答〕Aの譲渡については、その譲渡の全てについて取得費加算の特例の適用を受けることができます。

【理由】共有物の分割は、共有物の交換による譲渡であると考えられています（民法256）が、所得税の取扱においては、合理的に分割されている限り、その分割による譲渡は、なかったものとして取り扱うこととされています（措通33-1の6）。

事例の場合は、Aが譲渡した土地は、共有という形態は経由していますが、Aが相続により取得した共有持分は、共有物分割によって、集約されたところの土地であり、その全てが、相続等により取得した財産と考えて差し支えないものと考えられます。

事例2を見ていきましょう。これも同じく、取

得費加算の適用を受けることができるでしょうかということです。

Bは、父と姉が2分の1ずつ共有していた土地の父の持ち分を父から相続により取得し、姉と2分の1の共有になりました。

その後、共有物分割により、2分の1に相当する部分を分筆取得して、譲渡しました。

〔答〕Bの譲渡については、その譲渡の全てについて取得費加算の特例を受けることができます。

【理由】事例1と同様にBが譲渡した土地は、共有という形態は経由していますが、Bが相続により取得した共有持分は、共有物分割によって集約されたところの土地と考えられることから、その全てが相続等により取得された財産として特例の適用が認められています。

税理士でもよく間違えるのは、事例3の場合です。

Cは、土地を父と2分の1ずつ共有していましたが、父の死亡により、父の持ち分を相続し、全て自己所有としました。

その後、2分の1に相当する部分を分筆して譲渡しました。

〔答〕Cの譲渡については、その譲渡の2分の1、全体の4分の1については、取得費加算の特例を受けることができますが、元々、自己が所有していた残りの部分については、取得費加算の特例は適用できません。

全体の4分の1になってしまうのです。

【理由】Cの譲渡した土地の2分の1は相続により取得した土地ですが、2分の1については、元々、自己が所有する土地です。そのような性質の土地を単に分筆して譲渡したものであるため、譲渡した土地のうち、相続等により取得した部分は2分の1と考えざるを得ません。

したがって、相続により取得した持ち分を優先的に集約されたところの土地とするのは不合理となることから、Cの譲渡については、相続で取得した2分の1のみが取得費加算の特例対象となります。

元々、自分が持っている土地と一緒にあって、取得費加算の特例が広がり納税者有利に考えることはできませんよというのが税務当局の取扱いです。非常に難しいのですが、残った部分の中にも、お父さんが取得した部分があるということです。

それから、事例 4 です。これも、取得費加算の特例を受けることができるのでしょうかということです。

D は、父からの相続により取得した X 土地を知人の所有する Y 土地と交換し、所得税法 58 条、固定資産の交換の場合の譲渡所得の特例の適用を受けて、その翌年、交換で取得した Y 土地を譲渡しました。

(答) D の譲渡した Y 土地については、取得費加算の特例は適用できません。

【理由】D の譲渡した Y 土地は、父からの相続により取得した土地ではなく、知人から交換により取得した土地です。

所得税法 58 条は、譲渡であるがその有する資産が同一の効用を有する資産に代わっただけで譲渡による利益の実現はなかったものとして取り扱う特例ですが、交換取得した資産を同一のもののみならずものではありません。

したがって、Y 土地は相続により取得したものということとはできないことから、Y 土地の譲渡について取得費加算の特例を適用することはできません。

ただし、所得税法 58 条の適用は納税者の選択に任せられていることから、X 土地の譲渡について交換の特例の適用を受けない場合には、X 土地の譲渡については取得費加算の特例の適用を受けることはできます。なお、この場合における X 土地の譲渡価額は交換譲渡時の時価となり、Y 土地の譲渡に係る取得価額も交換取得時の時価となります。

所得税法 58 条は、同じ土地なら土地で、同じ価値のもの、高い方の 20%以内であれば、同等と見なすという通達はあるのですが、まず、ほぼ同等のものであれば、交換しても、交換登記をしても、所得税はかかりませんという特例です。ということで、時価で計算して、所得税法 58 条を選択しなかったときは、普通の譲渡として、交換だから、金額とかは、ない場合が多いのですが、交換契約書を見ても、金額を謳わない契約書が多いですね、ところが、計算上は、58 条を選択しなかった場合は、時価で収入金額を計算して、そして、措置法 39 条に係る取得費加算の場合の特例の計算もできますということです。

第 4 章 「居住用財産の譲渡所得をめぐる特例制度」

居住も、今日の本題のひとつであります。「居住

用財産の譲渡所得をめぐる特例制度」ということで、国の政策的な見地から、日本経済を活性化させようということを、様々な税制上の措置が講じられております。12 ページに、譲渡益がある場合と、譲渡損がある場合の居住用の特例について表記してみました。

3,000 万円特別控除を見ると、所有期間が 10 年以下のものであっても、短期間のものであっても、特例は受けられます。

軽減税率の特例（措法 31 の 3）というのがありますけれども、3,000 万円特別控除を引いた後で、その土地建物の所有期間が 10 年以上の場合は、この軽減税率が受けられます。長期の場合は、税率が 20%、短期の場合は 39%ですけれども、10 年以上の居住用の土地建物を売却した場合は、3,000 万円特別控除を引いた後で、さらに 20%の税率が 14%になるという特例です。

買換えの特例（措法 36 の 2）がどういうものかということ、居住期間が 10 年以上であることが、買換の場合は必要だと。これら譲渡益がある場合の 3 つの特例は、住宅借入金ローン控除と併用ができませんという制度になっております。

譲渡損がある場合を見ていきましょう。譲渡損がある場合は、2 つ居住用の特例があります。先ほど、平成 16 年 1 月からの譲渡は、損益通算は原則できないとお知らせしたのですが、この居住用の財産の要件に当てはまる場合に限り、他の所得、給与所得や事業所得と損益通算ができます。

居住用財産の譲渡損失の損益通算及び繰越控除（措法 41 の 5）は、買換資産の取得をローンで取得することが要件になっております。

特定居住用財産の譲渡損失の損益通算及び繰越控除（措法 41 の 5 の 2）は、買換資産の取得は不用で、譲渡資産の住宅借入金の残高が添付書類で必要だというふうに違っております。

上の方は、買換資産が必要で、下の方は、買換資産が、原則要らないという制度になっています。

第 5 章 「居住用財産の譲渡所得の特例適用判定をめぐる Q&A」

3,000 万円特別控除の質問は、納税者の方とか、不動産業界の方々から多いのですが、特にこれから、お父さんお母さんから相続した物件というのは、古いところでは、昭和 30 年代、40 年代に取得した物件が多いので、この 3,000 万円特別控除の

問題というのは、非常にこれから出て来るのではないかと私は予測しておりまして、今回、その本を書きました。これを書くときに、最初に自分の後輩のことを想定して、「国税職員待望の一冊」と書きました。後輩達にもう少し譲渡所得の勉強をしてもらいたいという気持ちでいます。二番に、不動産事業者のためにということで、そういう質問が業界的にも多くなっているようですので、二番目に不動産事業者の方を読み手としてイメージして書きました。三番目に税理士の方なのですが、ご存じの通り、税理士というのは法人を中心に顧問しておりますので、相続税をこれから頑張ってやっていかないといけない時代ですけれども、実は譲渡所得、これが苦手です。お客さんから、先生、譲渡所得もやって下さいと頼まれると、それは税務署に行った方が良いですよとなってしまいます。ですので、税理士のためだけに書いた本ではなくて、国税職員と不動産事業者を第一第二の念頭において書いた本です。是非、一読して頂ければ、先ほど申し上げた通り、3,000万円特別控除の措置法35条というのは、本法のようなもので、これを一冊買うだけで、おそらく長持ちする本ですので、お勧めいたします。その中で、本の方は、全部、図解入りとかにしているのですけれども、本になる前の原稿を基に、今日、皆様方にお伝えしようと思っているQ&Aの5問をここに掲載してみました。

1 「3,000万円特別控除」と「買換えの特例」の適用要件の相違点

3,000万円特別控除と買換えの特例の適用要件のどういうものが違うのかということ、答の①譲渡資産のところを、まず見ていきましょう。3,000万円特別控除は、所有期間の制限は無く、場合によっては1年未満であっても良いです。居住の用に供している期間の制限なし。今のところ、所有期間の他に居住の用に供している期間の制限は原則ないと。所在地の制限はなく、日本国外にあるものでも可です。外国に住んでいた自宅を売却した場合でも良いと。ところが、買換えの特例（措法36の2）の場合は、譲渡の年の1月1日における所有期間が10年超であり、譲渡者の居住の用に供している期間が10年以上必要である。そして日本国内にあるものだけで、国外にあるものは不可ということです。元々、買換えの特例は、建築振興

策のためにやられたものでしょうから、そういう趣旨の基に日本国内にあるものということになっていると思われます。②の適用除外の譲渡。どうい場合に適用除外になるかということ、3,000万円特別控除には特にありません。買換えの特例の場合は、贈与や交換や出資や代物弁済による譲渡や、譲渡に係る対価が1億円を超えるものです。これは、昨年までは1億5千万円だったのですが、1億円に改正されました。③の連年適用。前年又は前々年において既に「3,000万円特別控除」又は「買換えの特例」若しくは「交換の特例」を受けている場合は定期用を受けることが出来ません。ところが、買換えの特例の場合は、連年適用の制限はありません。前の年に3,000万円特別控除受けて、翌年、買換えの特例を受けても良いですよ。ところが、3,000万円特別控除の場合は、言うなれば、3年に1回しか受けられません。そのような違いがございます。④の買換資産。3,000万円特別控除は、買わなくても良いですということです。ところが、買換えの特例の場合は、日本国内にあるものに買換資産も決まっております。買換資産を、一定の期限までに取得して、一定の期限までに、居住の用に供さなければならないと。翌年の末までに取得して、翌々年の末までに住まなくてはならないという規程があります。新しい買換物件は、床面積が50㎡以上であること、土地等の面積が500㎡以下であること。中古の場合は、25年以内、耐震が必要であるとか、そういうふうになっております。この様な違いがあります。

2 「3,000万円特別控除」と「買換えの特例」の選択

納税者として、3,000万円特別控除と買換えの特例のどちらの特例を選択した方が、納税者は良いのだろうかという疑問です。問に関して14ページをご覧ください。次の15ページの上の方で、「1 合計所得金額との関係」というのがあります。「(1) 3,000万円特別控除」を選択した場合。特別控除前の譲渡所得の金額で、色々な所得税法上の、例えば配偶者特別控除の金額等で、所得税法の控除を受ける場合によって、3,000万円特別控除を選択した場合は、3,000万円特別控除を引いた後の所得で判断するのではなくて、3,000万円特別控除の前で合計所得金額を判断します。これが、3,000万円特別控除を選択した場合の特性です。だから、税務

署で確定申告の相談を受けていて、それを話すと買換えの特例にして下さいという人もいました。「(2) 買換えの特例」の適用を受ける場合は、その特例を適用した後の譲渡所得の金額で判断します。例えば、1億円で売却して、1億円のものを買った場合は、買換えの特例では、計算上、所得がゼロです。そうすると、ゼロの所得の人ですから、例えば、自分が配偶者であれば、配偶者控除を旦那さんの方で受けることができますね。ところが、3,000万円特別控除の場合は、3,000万円特別控除で、引く前で判断するので、自分が配偶者であれば、自分の所得が、38万円以上の所得が発生することになるので、旦那さんの方で配偶者控除を受けることができなくなります。この、小さいところでは、買換えの特例を受けた方が有利です。

ところが、「2 買換資産の取得価格等との関係」で、「(1) 3,000万円特別控除」を選択して、新しい建物を、買い換えた建物を、将来売却するときは、どのようになるかという、取得費は実際の取得費によります。取得日も、実際の取得日によります。関係ありません。3,000万円特別控除を使ったところで、新しい方の譲渡取得を計算するときは、将来、計算するときは、全く関係ありませんというのが、3,000万円特別控除です。ところが、「(2) 買換えの特例」の適用を受ける場合、取得費は譲渡資産（旧資産）の取得価格を引き次ぐことになります。課税の繰り延べです。何も、有利ではないのです。国税資産税職員としての経験をお伝えすると、被相続人が生前に「買換えの特例」を選択して課税の繰り延べを受けていた財産を取得した相続人が、旧資産の取得価格を引き次いでいたことを知らずに、修正申告書の提出を余儀なくされて追徴課税を受けてしまう事例を数多く見てきました。将来を見据えた場合は、「3,000万円特別控除」を選択しておいた方が多いのではないかと考えます。買換えの特例を選択した場合は、税務署には永年保存で、今はコンピューターの中にデータが残りますので、例えば、その買い換えた物件を相続したお子さんが譲渡で申告に来た時、そのデータから、これは買換え資産の特例を受けた物件ですということがわかります。納税者は知らないわけです。お父さんから詳しく聞いていない場合が多いので、申告を出した後で、税務署の方から、呼び出しを受けて登庁したところ、実は、お父さんが生前に買換え特例を

受けて取得した物件であり、お父さんが昭和30年代に買った土地建物の取得費を引き次ぎ、もの凄い安い金額を引き次ぐとすると、キャピタルゲインというのは膨大で、譲渡所得税額も膨大になるということで、顔を青ざめざるを得ない納税者を沢山見てきました。あくまでも、買換えの特例は、課税の繰り延べであることから、私としては、3,000万円特別控除で、次世代にそういう禍根を残さないように税理士として進めているところです。

3 土地家屋の共有者と異なる「居住用財産の特例」の適用

X及びYは、居住用の家屋とその土地を共有しています。このほど、同物件の全部を譲渡しました、この場合、Xについて「3,000万円特別控除」の適用を受け、Yについて「買換え」の特例の適用を受けることが出来るのでしょうか？ いわゆる、共有者が二人いた場合、それぞれ、違った特例を受けることが出来ますかという質問です。答えとしては、受けることが出来ます。解説としましては、それぞれの譲渡者について、それぞれ独立して、適用要件を満たすかどうかを判定すればよいこととされていますから、本事例のような場合は、全く問題ないということです。納税者毎に、その特例に当てはまっているか、判断するということです。

4 家屋の持分とその土地の持分が異なる場合〔居住用財産の範囲〕

家屋の持分とその土地の持分が異なる場合はよくあります。生前贈与等、私のところに来る相談者の方でも、何とか相続税を安くしようとして、家屋や土地の持分を毎年基礎控除も入らないで贈与している方というのは結構いて、その結果、持分がバラバラになっています。そういう持分が異なる時、この特例はどうなるのだろうと。

4の図を見ると、建物が2分の1ずつの共有ですが、土地の方は4分の1と4分の3に分かれています。答えは、X及びY共、それぞれ所有する家屋及びその所有する土地の全てについて「3,000万円特別控除」の特例の適用を受けることができます。解説としては、X及びYが所有する土地は、それぞれがその全部を居住の用に供している家屋の敷地であることから、家屋は共有であるとしても、それぞれの持分の全部を居住用家屋の敷地の用に供されている土地と認めることが相当です。措置法

の35条の場合は、通達が納税者有利に、担税力の問題で、次の資産を買うためにはお金が必要ですから、極めて納税者有利な通達が作られています。買換えの特例（措法36の2）を受ける場合も、同じように居住用財産の判定をすることになっております。

5 共有の家屋と共にその単独所有の土地を譲渡した場合〔居住用財産の範囲〕

Xのみが居住していて、建物の2分の1をXが所有しており、土地の全部をXが所有である場合、答えとしては、Xの所有する家屋、持分1/2、及び、土地の全部について、「3,000万円特別控除」の特例の適用を受けることが出来ます。

以上となりますが、時間の許す限りにおいて、ご説明いたしました。ご清聴を感謝致します。誠にありがとうございました。