

平成26年12月1日(月)
14:00～16:00
日本消防会館 大会議室(5階)

一般財団法人 土地総合研究所

第182回 定期講演

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

税理士 大久保昭佳

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年度税制改正に関する法律「所得税法等の一部を改正する法律案」については、平成25年3月29日に国会で可決・成立され、相続税については、格差是正、富の再分配機能強化の観点から、基礎控除が引き下げられるとともに税率構造等の大幅な見直しが行われることとなります。

本章においては、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・贈与税の主な改正ポイントをご案内することにいたします。

■相続税の基礎控除（相法15条）

相続税の基礎控除はこれまで数度の改正を経て拡大されて来ましたが、平成25年度改正においては相続税の課税ベースを拡大するために、次のように引き下げられます。

政府税制調査会で示された資料によると、改正前における被相続人100人に対する課税対象者は4人程度ですが、この改正により、6人程度に上昇する見込みです。

例えば、被相続人が地価の高い都市部に自宅を所有しているだけでも、改正後の基礎控除額を超えてしまい、課税対象者となる場合などが想定されます。

	改正前	改正後
定額控除	5,000万円	3,000万円
法定相続人比例控除	1,000万円×法定相続人の数	600万円×法定相続人の数

(注) 上記の改正は、平成27年1月1日以後に相続又は遺贈により取得する財産に係る相続税について適用されます。

■相続税の税率構造（相法16条）

高額な遺産取得者を中心に相続税の負担を求める観点から、税率区分が6段階から8段階に変更され、6億円超の部分については最高税率が50%から55%に引き上げられ、また、1億円超3億円以下の部分で40%とされていた税率は、2億円超3億円以下の部分については45%に引き上げが行われることとなります。

改正前			改正後		
法定相続分に 応ずる取得金額	税率 (%)	控除額 (万円)	法定相続分に 応ずる取得金額	税率 (%)	控除額 (万円)
1,000万円以下	10	—	1,000万円以下	10	—
1,000万円超3,000万円以下	15	50	1,000万円超3,000万円以下	15	50
3,000万円超5,000万円以下	20	200	3,000万円超5,000万円以下	20	200
5,000万円超1億円以下	30	700	5,000万円超1億円以下	30	700
1億円超3億円以下	40	1,700	1億円超2億円以下	40	1,700
			2億円超3億円以下	45	2,700
3億円超	50	4,700	3億円超6億円以下	50	4,200
			6億円超	55	7,200

(注) 上記の改正は、平成27年1月1日以後に相続又は遺贈により取得する財産に係る相続税について適用されます。

■未成年者控除と障害者控除 (相法19条の3、19条の4)

相続税額から一定額を差し引く未成年者控除・障害者控除については、控除額が長年据え置かれてきており、物価動向や今回の基礎控除等の見直しを踏まえ、引き上げられます。

	改正前	改正後
未成年者控除	20歳までの1年につき6万円	20歳までの1年につき10万円
障害者控除	85歳までの1年につき6万円 (特別障害者については12万円)	85歳までの1年につき10万円 (特別障害者については20万円)

(注) 上記の改正は、平成27年1月1日以後に相続又は遺贈により取得する財産に係る相続税について適用されます。

■贈与税の税率 (相法21条の7)

贈与税について、相続税の税率構造の改正に対応した見直しが行われる一方で、高齢者の保有資産の現役世代への早期移転を促し、消費拡大や経済活性化を図る観点から、直系卑属(20歳以上)への贈与に係る税率構造を緩和する特例が新設されます。

この改正によって、現行は1つだけの贈与税率が、次のとおり『一般贈与財産』の場合と直系尊属から贈与を受けた場合の『特例贈与財産』の場合の2つになります。

そして、相続税の税率構造の改正に対応し、最高税率が50%から55%に引き上げられ、また、税率区分は6段階から8段階に変更されます。

『一般贈与財産』

改正前			改正後		
基礎控除後の課税価格	税率 (%)	控除額 (万円)	基礎控除後の課税価格	税率 (%)	控除額 (万円)
200万円以下	10	—	200万円以下	10	—
200万円超 300万円以下	15	10	200万円超 300万円以下	15	10
300万円超 400万円以下	20	25	300万円超 400万円以下	20	25
400万円超 600万円以下	30	65	400万円超 600万円以下	30	65
600万円超 1,000万円以下	40	125	600万円超 1,000万円以下	40	125
			1,000万円超 1,500万円以下	45	175
1,000万円超	50	225	1,500万円超 3,000万円以下	50	250
			3,000万円超	55	400

(注) 上記の改正は、平成 27 年 1 月 1 日以後に贈与により取得する財産に係る贈与税について適用されます。

■直系尊属から贈与を受けた場合の贈与税の税率の特例 (措法 70 条の 2 の 4 新設)

20 歳以上の者が直系尊属から贈与を受けた財産に係る贈与税の税率構造を緩和する規定が租税特別措置法に新設されます。

この改正によって、父母から子、祖父母から孫などへの贈与税が緩和されることになります。

『特例贈与財産』

改正前			改正後		
基礎控除後の課税価格	税率 (%)	控除額 (万円)	基礎控除後の課税価格	税率 (%)	控除額 (万円)
200万円以下	10	—	200万円以下	10	—
200万円超 300万円以下	15	10	200万円超 400万円以下	15	10
300万円超 400万円以下	20	25	400万円超 600万円以下	20	30
400万円超 600万円以下	30	65	600万円超 1,000円以下	30	90
600万円超 1,000万円以下	40	125	1,000万円超 1,500万円以下	40	190
			1,500万円超 3,000万円以下	45	265
1,000万円超	50	225	3,000万円超 4,500万円以下	50	415
			4,500万円超	55	640

(注) 上記の改正は、平成 27 年 1 月 1 日以後に贈与により取得する財産に係る贈与税について適用されます。

◇ 『特例贈与財産』のほかに『一般贈与財産』がある場合の調整計算規定について

同一年中に、直系尊属から贈与を受けた特例贈与財産とそれ以外の一般贈与財産がある場合の贈与税額の計算については、措置法第70条の2の4第3項(新設)で、次のように規定されています。

《調整計算規定》

贈与税額 = 「第一号」で計算した金額 + 「第二号」で計算した金額

$$\begin{aligned} \text{「第一号」} &= [\{ (\text{特例贈与財産} + \text{一般贈与財産}) - 110 \text{万円} \} \\ &\quad \times \text{特例贈与財産に係る税率} - \text{控除額}] \\ &\quad \times \text{特例贈与財産} / (\text{特例贈与財産} + \text{一般贈与財産}) \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{「第二号」} &= [\{ (\text{特例贈与財産} + \text{一般贈与財産}) - 110 \text{万円} \} \\ &\quad \times \text{一般贈与財産に係る税率} - \text{控除額}] \\ &\quad \times \text{一般贈与財産} / (\text{特例贈与財産} + \text{一般贈与財産}) \end{aligned}$$

*一般贈与財産の価額について、同財産の中に贈与税の配偶者控除の適用を受ける財産がある場合には、一般贈与財産の価額から贈与税配偶者控除額(2000万円)を控除後のもの。

例えば、同一年中に、父(直系尊属)からの800万円(特例贈与財産)と、叔母から200万円(一般贈与財産)の贈与を受けた場合には、次のような計算を行うこととなります。

$$\begin{aligned} \text{「第一号」} &= [\{ (800 \text{万円} + 200 \text{万円}) - 110 \text{万円} \} \times 30\% - 90 \text{万円}] \\ &\quad \times 800 \text{万円} / (800 \text{万円} + 200 \text{万円}) \\ &= 141.6 \text{万円} \dots \text{①} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{「第二号」} &= [\{ (800 \text{万円} + 200 \text{万円}) - 110 \text{万円} \} \times 40\% - 125 \text{万円}] \\ &\quad \times 200 \text{万円} / (800 \text{万円} + 200 \text{万円}) \\ &= 46.2 \text{万円} \dots \text{②} \end{aligned}$$

$$\text{贈与税額} = \text{①} + \text{②} = 141.6 \text{万円} + 46.2 \text{万円} = 187.8 \text{万円}$$

以上のとおり、「第一号」については『特例贈与財産』に係る税率で計算し、「第二号」については『一般贈与財産』に係る税率で計算し、それぞれの贈与財産の価額が合計贈与価額(=特例贈与財産+一般贈与財産)のうちに占める割合を乗じて各号の計算を行うこととなります。

■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)

基礎控除の引下げ及び税率構造の見直しが行われた結果、地価が高い都市部では増税の影響が大きくなり過ぎる懸念があり、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、居住用宅地の限度面積を拡大するとともに、居住用宅地と事業用宅地の完全併用を可能とする拡充が行われます。

		改正前		改正後	
		限度面積		限度面積	
A	事業用	400 m ² 以下	ABC 限定 併用	400 m ² 以下	A・B 完全 併用 可能
B	居住用	240 m ² 以下		330 m ² 以下	
C	貸付用	200 m ² 以下		200 m ² 以下	AB・C 限定 併用
限度 面積 要件	(併用の場合の調整式) $A+B \times 5/3 + C \times 2$ $\leq 400 \text{ m}^2$	(Cと併用の場合の調整式) $A \times 200/400 + B \times 200/330 + C$ $\leq 200 \text{ m}^2$			

(注) 上記の改正は、平成 27 年 1 月 1 日以後に相続又は遺贈により取得する財産に係る相続税について適用されます。

【参考：平成 26 年 1 月 1 日以降の相続・遺贈から既に適用されているもの】

(1) 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

被相続人と親族が居住するいわゆる二世帯住宅の敷地の用に供されている宅地等について、一棟の二世帯住宅が構造上区分された住居（例えば、家屋の内部で行き来することができない構造など。）であっても、区分所有建物登記がされている建物を除き、一定の要件を満たすものである場合には、被相続人とその親族は同居しているものとして、その敷地全体について小規模宅地等の特例の適用ができるようになりました。

(注) 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することとなります。

例えば、子が 2 階部分（子の区分所有登記建物）に居住し、被相続人が 1 階部分（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等に該当するところ、子は自らの所有する建物に居住（つまり家なし親族にも該当しない）し、かつ、生計を一にしていないことから、子が相続する敷地全体が特定居住用宅地等となりません。

(2) 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

老人ホームなど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、一定の要件を満たすものである場合には、相続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小規模宅地等の特例の適用ができるようになりました。

イ 要介護認定又は要支援認定を受けていた被相続人が次の住居又は施設に入居又は入所していたこと

A 認知症対応型老人共同生活援助事業が行われる住居、養護老人ホーム、特別養護老人ホーム、軽費老人ホーム又は有料老人ホーム

B 介護老人保健施設

C サービス付き高齢者向け住宅

ロ 障害者支援区分の認定を受けていた被相続人が障害者支援施設などに入所又は入居していたこと

ただし、イ又はロの場合であっても、被相続人の居住の用に供されなくなった後に事業の用又は貸付け等の用に供していた場合には適用されません。

(注) 上記の(1)と(2)の改正は、平成26年1月1日以降の相続又は遺贈により取得する財産に係る相続税について既に適用されています。

■相続時精算課税制度(相法21条の9、措法70条の2の5)

贈与者の年齢要件が65歳以上から60歳以上に引き下げられ、受贈者に20歳以上の孫が追加されます。

この改正によって、贈与者が60歳以上であれば適用可能となり、また、父母だけではなく、祖父母からの贈与も同制度の対象に加わることになります。

	改正前	改正後
贈与者	65歳以上	60歳以上
受贈者	20歳以上の子である推定相続人 (代襲相続人である孫を含む。)	20歳以上の子である推定相続人 20歳以上の孫

* 年齢は、贈与の年の1月1日現在のもの。

(注) 上記の改正は、平成27年1月1日以後に贈与により取得する財産に係る贈与税について適用されます。

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」

平成26年度税制改正に関する法律「所得税法等の一部を改正する法律案」については、平成26年3月20日に国会で可決・成立され、相続財産を譲渡した場合の取得費の特例が縮減されました。

■相続財産に係る譲渡所得の課税の特例（措法39条）（国税庁HPより抜粋）

(1) 特例の概要

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。

(2) 特例を受けるための要件

- イ 相続や遺贈により財産を取得した者であること。
- ロ その財産を取得した人に相続税が課税されていること。
- ハ その財産を、相続開始のあった日の翌日から相続税の申告期限の翌日以後3年を経過する日までに譲渡していること。

(3) 取得費に加算する相続税額

【改正前】

取得費に加算する相続税額は、次のイ又はロの算式で計算した金額となります。ただし、その金額がこの特例を適用しないで計算した譲渡益（土地、建物、株式などを売った金額から取得費、譲渡費用を差し引いて計算します。）の金額を超える場合は、その譲渡益相当額となります。

イ 土地等を譲渡した場合

土地等(注)を譲渡した人にかかった相続税額のうち、
その者が相続や遺贈で取得した全ての土地等に対応する額

<算式>

$$\begin{array}{l}
 \text{その者の} \\
 \text{相続税額}
 \end{array}
 \times
 \frac{
 \begin{array}{l}
 \text{〔その者の相続税の課税価格の計算の} \\
 \text{基礎とされた土地等の価額の合計額〕}
 \end{array}
 }{
 \begin{array}{l}
 \text{〔その者の相続} \\
 \text{税の課税価格〕}
 \end{array}
 +
 \begin{array}{l}
 \text{〔その者の} \\
 \text{債務控除額〕}
 \end{array}
 }
 =
 \begin{array}{l}
 \text{取得費に加算} \\
 \text{する相続税額}
 \end{array}$$

ただし、既にこの特例を適用して取得費に加算された相続税額がある場合には、その金額を控除した額となります。

(注) 1 土地等とは、土地及び土地の上に存する権利をいいます。

2 土地等には、相続時精算課税の適用を受けて、相続財産に合算された贈与財産である土地等や、相続開始前3年以内に被相続人から贈与により取得した土地等が含まれ、相続開始時において棚卸資産又は準棚卸資産であった土地等や物納した土地等及び物納申請中の土地等は含まれません。

ロ 土地等以外の財産（建物や株式など）を譲渡した場合
建物や株式などを譲渡した人にかかった相続税額のうち、
その譲渡した建物や株式などに対応する額

<算式>

$$\text{その者の相続税額} \times \frac{\text{〔その者の相続税の課税価格の計算の基礎とされたその譲渡した建物や株式などの価額〕}}{\text{〔その者の相続税の課税価格〕} + \text{〔その者の債務控除額〕}} = \text{取得費に加算する相続税額}$$

【改正後】

平成27年1月1日以後に開始する相続又は遺贈により取得した財産を譲渡した場合の算式は、土地等又は土地等以外の区分にかかわらず、次のとおりとなります。

<算式>

$$\text{その者の相続税額} \times \frac{\text{〔その者の相続税の課税価格の計算の基礎とされたその譲渡した財産の価額〕}}{\text{〔その者の相続税の課税価格〕} + \text{〔その者の債務控除額〕}} = \text{取得費に加算する相続税額}$$

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」

平成27年1月1日以後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が拡大され、地価の高い都市部に居住用財産を所有しているだけで、ほか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。

本章においては、「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（措法39条）」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。

■ 共有物分割等により単独所有として譲渡した場合等の取得費加算 ■

【事例1】

(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、所得税の取扱いにおいては、合理的に分割されているかぎり、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（共有地の分割））。

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が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】

(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？

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

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の適用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過していますが、Bが相続により取得した共有持分が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した財産として特例の適用が認められています。

【事例3】

(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？

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の適用を受けることができますが、もともと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。

【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。

【事例4】

(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？

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とみなす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であるというこ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。

第4章 「居住用財産の譲渡所得をめぐる特例制度」

住宅の取得、譲渡及び買換えについては、国の政策的な見地から、納税者の所得税等の軽減を図って日本経済を活性化させ、より良い住環境を求めることができるよう税制上の種々の措置が講じられています。

居住用財産の譲渡所得等に関する特例の適用関係については、下表のとおりとなっています。

○譲渡益がある場合

区 分	所有期間 10 年超		所有期間 10 年以下	住宅借入金 等特別控除 との併用
	居住期間 10 年以上	居住期間 10 年未満		
3,000 万円特別控除 (措法 35)	○ 〔併用適用可〕	○ 〔併用適用可〕	○	×
軽減税率の特例 (措法 31 の 3)	↑ 選 択		×	×
買換えの特例 (措法 36 の 2)	○	×	×	×

○譲渡損がある場合

区 分	所有期間 5 年超	所有期間 5 年以下	住宅借入金等特別 控除との併用
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)	○	×	○
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)	○	×	○

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」

居住用財産の譲渡所得の特例は、個人が自己の居住用財産を譲渡した場合に、通常は新たな居住用財産を取得する必要があるなど、その譲渡者の担税力が考慮され、特別な優遇措置として設けられています。

これらの特例の適用の有無にあたっては、譲渡物件の土地家屋の居住に係る利用状況等が多種多様にわたることなどから、一般納税者のみならず税理士等にとってもその判定は大変難しいものとなっています。

そこで本章では、「3000万円特別控除（措法35条）」の特例を中心として、様々な事例をQ&A形式で解説します。

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

Q 3,000万円特別控除と買換えの特例の適用要件について説明してください？

A 主な相違点は次のとおりです。

	3,000万円特別控除 (措法35)	買換えの特例 (措法36の2)
①譲渡資産	<ul style="list-style-type: none"> ・所有期間の制限なし。 ・居住の用に供している期間の制限なし。 ・所在地の制限がなし。(日本国外にあるものでも可。) 	<ul style="list-style-type: none"> ・譲渡の年の1月1日における所有期間が10年超。 ・譲渡者の居住の用に供している期間が10年以上。 ・日本国内にあるもの。(日本国外にあるものは不可。)
②適用除外の譲渡	<ul style="list-style-type: none"> ・右の原因による譲渡も除外されない。 	<ul style="list-style-type: none"> ・贈与、交換、出資、代物弁済による譲渡。 ・譲渡に係る対価が1億円を超えるもの。
③連年適用	<ul style="list-style-type: none"> ・前年又は前々年において既に「3,000万円特別控除」又は「買換え特例」若しくは「交換の特例」を受けている場合には適用を受けることができない。 	<ul style="list-style-type: none"> ・左のような制限なし。

	④買換資産	・買換資産に関する要件なし。	<ul style="list-style-type: none"> ・日本国内にあるもの。(日本国外にあるものは不可。) ・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。 ・居住用部分の床面積が 50 m² 以上であること。 ・土地等の面積が 500 m² 以下であること。 ・家屋が中古の耐火建築物である場合には、その取得の日以前 25 年以内に建築されたもの又は地震に対する安全性に係る基準に適合することが証明された一定のもの。 ・贈与、交換、出資、代物弁済により取得するものについては適用除外。
--	-------	----------------	--

2 「3,000万円特別控除」と「買換えの特例」の選択

Q Xは、15年前に取得し、それ以来居住の用に供してきた家屋とその敷地を譲渡しました。譲渡価額は6,000万円ですが、取得費1,000万円、譲渡費用300万円を差し引くと残りは4,700万円となります。

譲渡代金と手持資金で7,000万円の居住用財産を取得しようと考えていますが、この場合、「3,000万円特別控除(措法35)」の適用を受ける場合と「買換えの特例(措法36の2)」の適用を受ける場合とでは、どちらが有利となるでしょうか？

A 将来、買換資産を譲渡するようなことになれば「買換えの特例」の適用を受けることの方が良いといえますが、将来譲渡することになると必ずしも「買換えの特例」の適用を受けることが良いとはいえません。

【解説】「3,000万円特別控除」と「買換えの特例」のいずれの要件にもあてはまる場合に、どちらの特例の適用を受けるかは、納税者の選択したところによります。

ところで、いずれの特例の適用を受けるのが良いかは当面の所得・住民税はもちろんのこと、次の1及び2も検討して判断することとなります。

1 合計所得金額との関係

譲渡者が所得税法第2条第1項第30号から第34号の4まで(寡婦、寡夫、勤労学生、控除対象配偶者、老人控除対象配偶者、扶養親族及び老人扶養親族の定義)に掲げる者に該当するかどうかを判定する場合及び同法第83条の2(配偶者特別控除)の適用などにおけるその者の「合計所得金額」に含める金額は、次に掲げる金額となること。

- (1) 「3,000万円特別控除」の適用を受ける場合
 - ⇒ 特別控除前の譲渡所得の金額
- (2) 「買換えの特例」の適用を受ける場合
 - ⇒ その特例を適用した後の譲渡所得の金額

2 買換資産の取得価額等との関係

買換えにあたって新しく買換資産をその後譲渡した場合における譲渡所得の計算上控除する取得価額及び長期・短期の判定の基となる取得日は、次のようになること。

- (1) 「3,000万円特別控除」の適用を受ける場合
 - 取得費 ⇒ 実際の取得費による
 - 取得日 ⇒ 実際の取得日による
- (2) 「買換えの特例」の適用を受ける場合
 - 取得費 ⇒ 譲渡資産(旧資産)の取得価額等を引継
 - 取得日 ⇒ 実際の取得日による

したがって、長期譲渡所得の金額が3,000万円を超え、かつ、買換資産の取得価額が譲渡資産の譲渡価額以上である本事例の場合には、その譲渡所得に係る所得税及び住民税はもとより(本事例の場合、「買換えの特例」の適用を受ける場合には譲渡所得金額は生じませんが、「3,000万円特別控除」の適用を受ける場合には課税所得金額は1,700万円となります。)、上記1の合計所得金額との関係からも「買換えの特例」を選択した方が当面の税負担額を考慮すると良いということになります。

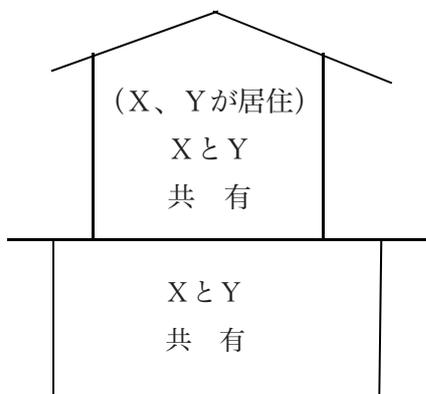
しかし、「買換えの特例」の適用を受けた者がその買換資産を取得後短期間(譲渡の年の1月1日現在で所有期間が5年以下)内に譲渡し、3,000万円の特別控除額を超える譲渡益が算出されることとなれば、上記2の買換資産の取得価額との関係から、「買換えの特例」の適用により課税の繰延べを受けていた譲渡所得が短期譲渡所得として重課されることとなりますので、一般的には、当初の申告において「3,000万円特別控除」を選択しておいた方が良かったということになります。

筆者における元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、旧資産の取得価額を引き継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来ました。

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場合が多いのではないかと考えます。

3 土地家屋の共有者と異なる「居住用財産の特例」の適用

Q 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（措法35）」の適用を受け、Yについて「買換えの特例（措法36の2）」の適用を受けることができるでしょうか？

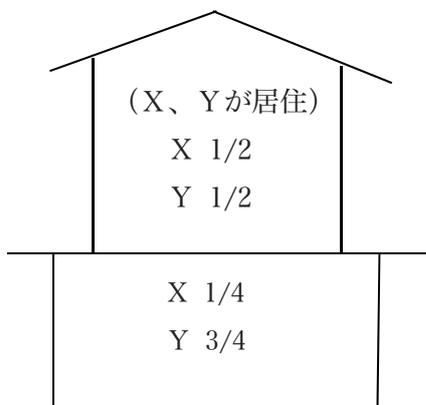


A 受けることができます。

【解説】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の判定をすればよいこととされています。したがって、本事例のようにX、Yの各共有者が異なる「特例」を選択してもその適用関係には全く問題がありません。

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〕

Q X及びYは、下図のような持分にて居住用の家屋とその土地を共有しています。
 このほど、一括して譲渡しました。
 この場合、X及びYの「3,000万円特別控除（措法35）」に係る適用関係はどのようになるのでしょうか？



A X及びY共、それぞれの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。

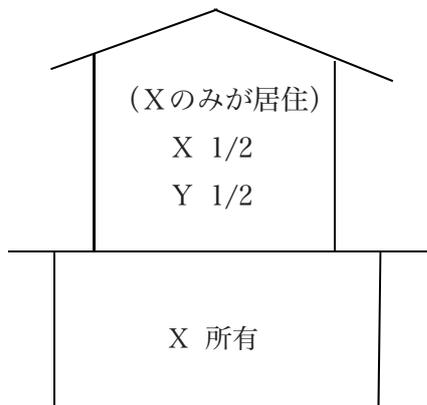
【解説】 X及びYが所有する土地は、それぞれがその全部を居住の用に供している家屋の敷地であることから、家屋は共有であるとしても、それぞれの持分の全部を居住用家屋の敷地の用に供されている土地と認めることが相当です。

したがって、それぞれの家屋の持分と土地の持分の全てが「居住用財産」の範囲内であると考えられます。

なお、「買換えの特例（措法 36 の 2）」の適用対象となる居住用財産に該当するかどうかの判定についても同様です。《以下、本章掲載の質疑において、「3,000万円特別控除（措法 35）」の居住用財産の範囲に係る判定については、「買換えの特例（措法 36 の 2）」においても同様の判定をすることとなります。》

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）

Q Xが所有する土地の上に、XとYが共有（各人の持分 1/2）の家屋があり、その家屋にはXとその家族が居住し、Yはその家屋以外の家屋に居住しています。
 このほど、XとYはその家屋と土地を譲渡しました。
 この場合、X及びYの「3,000万円特別控除（措法 35）」に係る適用関係はどのようになるのでしょうか？



A 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できます。

【解説】 Xの所有する土地は、Xがその全部を居住の用に供している家屋の敷地です。したがって、その土地の全部がXの居住用家屋の敷地であると考えられます。

なお、Yについては、Yが居住の用に供している家屋の譲渡ではありませんから、「特例」の適用を受けることができません。

○プロフィール 税理士 大久保 昭佳 (おおくぼ あきよし)

〈略歴等〉

昭和33年生まれ。慶応義塾大学文学部卒業。元東京国税局資産課税課審理専門官、機動課総括主査、資料調査課総括主査。平成22年7月税務署資産課税部門第一統括官を最後に退職。同年10月税理士登録。東京税理士会本会員研修講師(現在)。日本橋室町三丁目市街地再開発組合代表監事(現在)。

〈主な著書・執筆〉

- ・「国税0Bによる税務調査と実務対応」(共著) 税務経理協会
- ・「資産税調査における是否認の接点」(共著) 大蔵財務協会
- ・「国税速報(週刊)」大蔵財務協会
- ・「Profession Journal(週刊)」(株)プロフェッションネットワーク
- ・「居住用財産の3,000万円特別控除と軽減税率100問100答」(単著) 清文社

〈講師・講演〉

- ・大野木総合会計事務所 市街地再開発セミナー 東京国際フォーラム会場 (平成24年10月)
- ・東京税理士会 荻窪支部 研修会 荻窪支部会議室 (平成24年10月、11月)
- ・東京税理士会 立川支部 国分寺税務研究会 国分寺労政会館 (平成24年11月)
- ・SDG相続ドッグ・グループ 第250回記念研修会 東京国際フォーラム会場 (平成24年12月)
- ・株式会社みどり財産コンサルタンツ設立10周年記念セミナー 高松市会場 みどり経営ビル (平成25年2月)
- ・株式会社みどり財産コンサルタンツ 設立10周年記念セミナー 岡山市会場 みどり合同会計 (平成25年2月)
- ・東北税理士会 平成25年度ブロック研修会 盛岡市会場 ホテルメトロポリタン盛岡 (平成25年4月)
- ・東北税理士会 平成25年度ブロック研修会 仙台市会場 江陽グランドホテル (平成25年4月)
- ・情報交換会 第117回 辻・本郷税理士法人 研修室 (平成25年9月)
- ・東京税理士会 中野支部 研修会 中野区勤労福祉会館 (平成25年9月)
- ・東京税理士会 大森支部 研修会 大森法人会館 (平成25年9月)
- ・大野木総合会計事務所 市街地再開発セミナー 東京国際フォーラム会場 (平成25年10月)
- ・東京税理士会 立川支部 研修会 立川市女性総合センターアトム (平成25年12月)
- ・東京税理士会 大田区三支部(大森・蒲田・雪谷) 研修会 立川市女性総合センターアトム (平成26年8月)
- ・東京税理士会 立川支部 国分寺税務研究会 国分寺労政会館 (平成26年9月)
- ・大野木総合会計事務所 市街地再開発セミナー 東京国際フォーラム会場 (平成26年10月)
- ・東京税理士会 渋谷支部 渋谷水交会主催税理士研修会 渋谷区立商工会館 (平成26年10月)
- ・東京税理士会 武蔵府中支部 研修会 府中グリーンプラザ (平成26年10月)
- ・一般財団法人 土地総合研究所 第182回定期講演会 日本消防会館 (平成26年12月)

大久保税理士事務所

〒167-0051 東京都杉並区荻窪 5-17-11 荻窪スカイレジタル 410号

TEL 03(6383)5318 Eメール ohkubozeirishi@i.softbank.jp

ホームページ 検索 大久保昭佳税理士

本資料の第1章及び第3章から第5章に係るその全部又は一部について、
筆者の許諾・同意を得ずに複写・転写されることはご遠慮お願い申し上げます。