

## 第3編

# 不動産の税務

# 目 次

## 3-6 不動産運用設計

### 第3編 不動産の税務

第1章 不動産に係る税金	1
第2章 不動産の取得に係る税金	
1. 印紙税（国税）	
（1）納税義務者と納付方法	2
（2）非課税文書	2
（3）税額と消費税	3
（4）印紙税を納付（貼付・消印）していない場合	3
（5）不動産の売買契約書および請負に関する契約書の軽減税率の特例	3
2. 登録免許税（国税）	★★ 4
（1）登録免許税の計算〈課税標準×税率〉	4
（2）住宅用家屋の軽減税率	☆☆ 4
（3）仮登記のある不動産の所有権移転登記	6
（4）土地の相続登記に対する免税措置（2025年3月31日までの時限措置）	6
3. 不動産取得税（都道府県税）	★★★ 6
（1）課税対象となる不動産（土地および家屋）の取得	☆☆ 7
（2）納税義務者は不動産の取得者	7
（3）非課税と免税	☆ 7
（4）不動産取得税の計算	7
（5）住宅取得時の課税標準の特例	☆☆ 8
（6）住宅用土地の軽減	9
（7）申告または報告の義務	10
4. 不動産の取引と消費税	★ 11
過去問題演習 - 11	11

### 第3章 不動産の保有に係る税金

I. 固定資産税・都市計画税	12
1. 固定資産税（市町村税）	★★★ 13
（1）固定資産課税台帳と固定資産評価証明書	13
（2）固定資産税の税額計算	☆ 13
（3）免税点と非課税	13
（4）住宅用地の課税標準の特例（貸家も対象）	☆☆☆ 14
（5）特定空家等に係る土地の固定資産税の特例適用除外	15

(6) 新築住宅に係る固定資産税の減額措置	-----	15
(7) 居住用超高層建築物の専有部分の評価	-----	15
(8) その他の特例	-----	16
2. 都市計画税(市町村税)	-----	★★ 17
(1) 納税義務者	-----	☆☆ 17
(2) 税率等	-----	★ 17
過去問題演習 - 12	-----	18
 Ⅱ. 不動産による所得に係る税金		
1. 所得税の不動産所得	-----	★★ 19
(1) 不動産所得の範囲	-----	19
(2) 不動産所得の計算	-----	☆☆ 19
(3) 減価償却費	-----	★ 20
2. 青色申告	-----	21
3. 損益通算の制限	-----	21
 Ⅲ. 居住用不動産に係る所得税の税額控除		
----- 22		
 第4章 不動産の譲渡に係る税金		
Ⅰ. 不動産の譲渡所得		
1. 不動産の譲渡所得の分類(分離課税)	-----	★★ 23
2. 譲渡所得金額の計算方法	-----	★★★ 23
(1) 取得費(取得価額)	-----	☆☆☆ 23
(2) 譲渡費用	-----	☆☆ 24
(3) 譲渡所得に対する特別控除	-----	25
3. 長期譲渡所得と短期譲渡所得の区分	-----	★★★ 25
4. 譲渡税の計算	-----	★★ 26
5. 土地、建物等の譲渡損失と損益通算の禁止	-----	26
 Ⅱ. 不動産譲渡等における特例		
1. 特例措置の適用	-----	27
2. 居住用財産の特例	-----	★★★ 27
(1) 特例の適用対象となる居住用財産とは	-----	27
(2) 居住用財産の譲渡に係る特例の共通の適用要件	-----	☆☆☆ 27
3. 居住用財産の特例の内容	-----	★★★ 28
(1) 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	-----	28
(2) 特定の居住用財産の譲渡損失の損益通算および繰越控除	-----	29
(3) 居住用財産の譲渡所得の特別控除「3,000万円の特別控除」	-----	★ 30
(4) 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(軽減税率)	-----	☆☆ 31
(5) 特定の居住用財産の買換え特例	-----	32
(6) 空き家に係る譲渡所得の3,000万円特別控除	-----	34
(7) 居住用財産等の譲渡に係る特例の適用関係	-----	35
(8) 居住用財産の譲渡に係る税率	-----	35

（９）不動産の譲渡所得のまとめ .....	36
<b>４．不動産の譲渡に係るその他の特例</b>	
（１）買換え・交換等の特例のポイントと取得時期と取得価額の要点 .....	37
（２）中高層の耐火建築物等の建設の買換え特例（立体買換えの特例） .....	38
（３）特定の事業用資産の買換えの場合の譲渡所得の課税の特例 .....	39
（４）固定資産の交換の特例 .....	41
（５）収用等の特例 .....	42
（６）優良住宅地の造成等のために土地等を譲渡した場合の特例 .....	43
（７）低未利用土地等の活用促進 .....	44
<span style="border: 1px solid black;">過去問題演習 - 13・14</span> .....	45
<span style="border: 1px solid black;">過去問題演習 - 15</span> .....	46

## 第５章 借地権等の税務および不動産の贈与・相続に係る税金

<b>１．借地権等に関する特殊な税務</b>	
（１）権利金の授受による税金の取扱い .....	47
（２）権利金の授受がない場合 .....	47
（３）権利金・保証金の一時金の所得の取扱い .....	48
<b>２．不動産の贈与に係る贈与税（取得）</b>	
（１）直系尊属から住宅取得等資金の贈与を受けた場合の贈与税の非課税措置 ---	49
（２）住宅取得資金等に係る相続時精算課税選択の特例 .....	49
（３）贈与税の配偶者控除の特例（暦年単位課税） .....	49
<b>３．相続税・贈与税の財産評価</b>	
（１）主な宅地の評価 .....	50
（２）家屋等の評価 .....	50
（３）配偶者居住権の評価 .....	51
（４）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 .....	51

## 第1章 不動産に係る税金

国、地方公共団体とも不動産を課税対象としており、どのような時に課税されるのか、課税のタイミングで分類すると下表ようになる。税金の種類や課税主体は、取得・保有・利用・譲渡等の状況に応じて異なる。

図表6-58・不動産に係る税金の種類

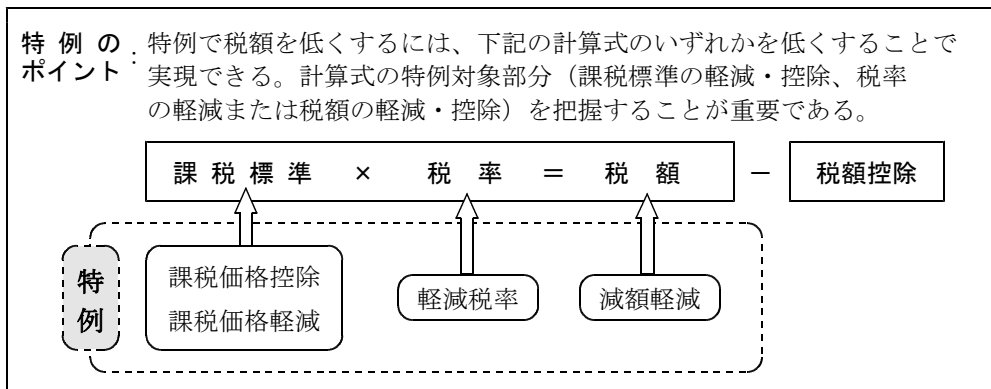
分 類		国 税	地方税	
			都道府県税	市町村税
取 得	購 入 新增築	印紙税・登録免許税 消費税	不動産取得税	
	相 続	相続税・登録免許税		
	贈 与	贈与税・登録免許税	不動産取得税	
保 有		地価税（停止）		固定資産税・ 都市計画税
利 用 （賃貸）		所得税・法人税・ 消費税	都道府県民税 事業税	市町村民税
譲 渡		所得税・法人税 印紙税・消費税	都道府県民税 事業税	市町村民税

不動産の税金は、居住用宅地や建物に多くの特例（軽減措置）が設けられている。

住宅用 { 居 住 用……自家用  
          非居住用……賃貸用

非住宅用 { 自己の事業用  
              賃貸事業用

図表6-59



**合格のポイント**

## 第2章 不動産の取得に係る税金

不動産は、売買や相続・贈与などにより取得するが、取得に際しては、印紙税・登録免許税・不動産取得税・消費税などが課税される。

図表6-60

印 紙 税	売買契約書に印紙を貼付して納付。
登 録 免 許 税	所有権移転登記、保存登記、抵当権設定登記など登記時に納付。
不 動 産 取 得 税	不動産を取得した際に一度だけ都道府県から課税される。
消 費 税 (土地は非課税)	仲介手数料、登録手数料などに対して課税。不動産販売業者が開発、分譲する土地付建物の建物部分に対しても課税される。

### 1. 印紙税（国税）

**印紙税**は経済取引などの契約書等に課せられる税金で、課税対象の文書は印紙税法別表第1に定められている。該当する文書は**副本**や**写し**であっても、当事者の署名押印や正本証明がある場合は課税文書となる。

不動産取引の場合は、売買契約書、工事請負契約書、購入資金借入時の金銭消費貸借契約書、土地の賃貸借契約書などの文書が印紙税の課税文書となる。

契約金額の記載のあるものは、記載された金額が課税標準となる。

#### （1）納税義務者と納付方法

課税文書の作成者が納税義務者となる。1つの文書を2名以上の者が共同して作成した場合、その2名以上の者は連帯納付義務を負う。複数の契約文書がある場合は、当事者の**双方または一方の署名・押印があれば課税文書**とされる。

納付方法は、税額相当額の印紙を課税文書に貼り、消印する。2名以上の者による共同作成の文書は、いずれの者が消印してもよい。通常、不動産取引では契約書を2通作成して、売主と買主それぞれが所持して印紙を貼り、消印をする。

#### （2）非課税文書

- ① 印紙税法別表第1の非課税物件の欄に掲げる文書
  - a) 契約金額が1万円未満の売買契約書、請負契約書等
  - b) 5万円未満の受取書（領収書等）、営業に関しない受取書等
- ② 国・地方公共団体および一定の公共法人が作成する文書（別表第2）
- ③ 一定の公益性の強い法人がその義務または事業に関して作成する文書等（別表第3）
- ④ 建物の賃貸借契約書、委任状

### 合格のポイント

1. 契約書を複数作成（副本、写しを含む）した場合、作成した部数だけ印紙税がかかる。
  - ・ 5万円未満の領収書や建物賃貸借契約書などは印紙税非課税。

### (3) 税額と消費税

- ① 金額記載のある文書のうち、一定種類のものは段階定額税率である。  
 (不動産売買契約書、金銭消費貸借契約書、請負契約書等) 下記一覧表参照
- ② 建物等の売買契約書等で消費税額が区分して記載されているときは、消費税額を除いた金額で納付額を判断する。

### (4) 印紙税を納付(貼付・消印)していない場合

印紙の**貼付がない**または金額不足の場合は、過怠税と合わせて本来納付すべき額の**3倍の額**が課税され、**消印がない**場合は**その印紙と同額の過怠税**が課税される。ただし、印紙が納税されていなくてもその課税文書の民法上の**契約の効力には影響しない**。

### (5) 不動産の売買契約書および請負に関する契約書の軽減税率の特例

不動産の売買契約書および請負に関する契約書について軽減税率を適用できる。

図表6-61・印紙税早見表(抜粋)

2027年3月31日まで

記載された金額	不動産の売買 に関する契約書	請負に関する契約書	売上代金に係る 金銭の受取書
10万円以下	200円	200円	200円
10万円超 50万円以下	200円 (400円)		
50万円超 100万円以下	500円 (1, 000円)		
100万円超 200万円以下	1, 000円 (2, 000円)	200円 (400円)	400円
200万円超 300万円以下		500円 (1, 000円)	600円
300万円超 500万円以下		1, 000円 (2, 000円)	1, 000円
500万円超 1, 000万円以下	5, 000円 (10, 000円)		2, 000円
1, 000万円超 2, 000万円以下	10, 000円 (20, 000円)		4, 000円
2, 000万円超 3, 000万円以下			6, 000円
3, 000万円超 5, 000万円以下			10, 000円
5, 000万円超 1 億円以下	30, 000円 (60, 000円)		20, 000円
1 億円超 2 億円以下	60, 000円 (100, 000円)		40, 000円
2 億円超 3 億円以下			60, 000円
3 億円超 5 億円以下			100, 000円
5 億円超 10億円以下	160, 000円 (200, 000円)		150, 000円
10億円超 50億円以下	320, 000円 (400, 000円)		200, 000円
50億円超	480, 000円 (600, 000円)		

(注) ( ) 内の金額は本来の税額

### 合格のポイント

1. 印紙税の過怠税は、印紙未貼付または金額不足の場合は、本来税額と合わせて3倍の額、消印がない場合は、その印紙税と同額の過怠税が課せられる。
2. 印紙税未納でも民法上の契約の効力に影響しない。

## 2. 登録免許税（国税）

★★

不動産を取得した場合、法務局で所有権移転登記、所有権保存登記、抵当権設定登記などが行われ、**登記申請時に登録免許税**が課される。登録免許税は権利に関する登記を受ける際に課される税金であり、**表示**に関する登記は**課税されない**（土地の分筆・合筆、建物の分割・合併等を除く）。

図表6-62・登録免許税の基本的事項

課税対象	不動産（土地・家屋）の権利等の登記等に関する事項
納税地	不動産の所在を管轄する法務局（国）
納税義務者	不動産の登記を受ける者（複数のときは連帯納税義務を負う）
税額の計算	<b>課税標準×税率＝税額</b>
課税標準	<b>固定資産課税台帳登録価格</b> または法務局の価格（注） （注）固定資産税評価額がない場合は、登録機関の価格となる。
税率	所有権保存、所有権移転、抵当権設定登記など 登記の内容により定められている
徴収方法	印紙を登記申請書に貼付し納税完了
その他	住宅用家屋について軽減の特例がある

### （１）登録免許税の計算 〈課税標準×税率〉

土地・建物の登録免許税の課税標準は、原則として**固定資産税評価額**である。固定資産課税台帳に価格の登録がない場合は、登録機関（法務局）が認定した価格となる。これらの課税標準に登録免許税の税率を乗じて計算する。

なお、**抵当権設定登記**の課税標準は**債権額**となり、債権額に税率を乗じる。

① 土地の分筆・合併・登記の抹消は個数で計算される（課税標準(定額)×個数）。

### （２）住宅用家屋の軽減税率

★★

住宅（家屋）を取得した場合、新築住宅、中古住宅いずれも**自己の居住用家屋**に限り、一定の要件を満たし、取得後１年以内に登記すると登録免許税が軽減される。

- ① 新築住宅は、床面積が**50㎡**以上で新築後**１年**以内に登記すること。
- ② 既存住宅（中古住宅）は、床面積が50㎡以上で、現行の耐震基準を満たす住宅または登記記録上の建築日付が1982(昭和57)年１月以降である住宅であり、取得後１年以内に登記すること。

## 合格のポイント

1. 登録免許税は、所有権移転登記、建物新築時の保存登記、抵当権設定登記など、登記申請時に課税される国税である。
  - ・ 課税標準は固定資産税評価額。ただし、抵当権設定登記の課税標準は債権額となる。



図表6-63・登録免許税の税率

★★

登 記 事 項			税 率			
			本 則 税 率	特 例（住宅用家屋の軽減）		
				特例軽減税率		適用期限
① 所有権の移転の登記（注1）						
移 転	相続または法人の合併		0.4%	—		
	共有物の分割		0.4%	—		
	売 買	土 地	2.0%	1.5%		2026年3月末
		土地以外 （建物）	2.0%	一 般 の 住 宅	0.3%	2027年3月末
				長期優良住宅	0.1%※	
				低 炭 素 住 宅	0.1%	
遺贈・贈与等			2.0%	—		
② 所有権の保存登記 土地・建物			0.4%	一 般 の 住 宅	0.15%	2027年3月末
				長期優良住宅	0.1%	
				低 炭 素 住 宅	0.1%	
③ 配偶者居住権の設定登記			0.2%			
④ 信託の登記						
所有権の信託		土 地	0.4%	0.3%		2026年3月末
		土地以外	0.4%	—		
所有権以外の権利の信託		0.2%	—			
⑤ 仮登記						
所有権の移転の保全			1.0%	—		
その他（課税標準が不動産の価額であるものに限る）			本登記の税率の2分の1			
⑥ 抵当権の設定の登記			債権額の 0.4%	住宅用家屋	債権額の 0.1%	2027年3月末

※ 戸建ての場合は0.2%

（注1）法定相続人が遺贈により所有権の移転登記を受ける場合には、相続による所有権移転登記に係る税率を適用。

（注2）住宅用家屋の軽減税率の適用を受けるには、登記の申請書に、この特例の対象となる家屋の所在地の市区町村長などが発行する証明書を同時に添付しなければならない。

（注3）長期優良住宅、低炭素住宅については、新築または建築後使用されたことのない建物に限り適用できる。

## 合格のポイント

1. 住宅用家屋の軽減税率（下記）は、新築・中古住宅いずれも、個人が自己の居住の用に供する家屋が対象である。

- ・所有権移転登記0.3%、新築住宅等の保存登記0.15%、抵当権設定登記0.1%

### (3) 仮登記のある不動産の所有権移転登記

仮登記のある不動産の所有権移転登記は、所有権移転登記の税率から仮登記の税率を控除した税率が適用される。

### (4) 土地の相続登記に対する免税措置（2025年3月31日までの時限措置）

- ① 相続により土地の所有権を取得した者が所有権の移転登記を受けないで死亡したときは、その者の相続人がその死亡した者を登記名義人とするために受ける所有権の移転登記に対する登録免許税、および表題部所有者の相続人が受ける土地の所有権の保存登記に係る登録免許税が免税となる。
- ② 相続（遺贈を含む）により取得した土地について、所有権の移転登記または表題部所有者の相続人が保存登記を受ける場合において、不動産の価格（固定資産税評価額）が100万円以下のものについては登録免許税が免税となる。

## 3. 不動産取得税（都道府県税）

★★★

不動産取得税は、不動産（土地・建物）を取得したときに都道府県が一度だけ課税する税金で、都道府県から納税通知書が送付される。

図表6-64・不動産取得税の基本的事項

課 税 対 象	不動産（土地・家屋）の取得
課 税 主 体	不動産が所在する <b>都道府県</b>
納 税 義 務 者	不動産の取得者
税 額 の 計 算	課税標準×税率＝税額
課 税 標 準	<b>固定資産課税台帳登録価格</b> （注1）
税 率 原則4.0/100	標準税率 住宅および土地 <b>3.0/100</b> （2027年3月31日まで） 住宅以外の家屋（店舗・事務所） 4.0/100
徴 収 方 法	普通徴収・賦課納税方式
非 課 税 等	相続、法人の合併・分割、土地信託など
そ の 他	宅地の課税標準の1/2の特例（注2）、住宅用地・建物の特例あり

（注1）固定資産税評価額がない場合は登録機関の価格となる。

（注2）2027年3月31日までに宅地および宅地比準土地の取得が行われたときの課税標準は、価格の2分の1となる。

### 合格のポイント

1. 不動産取得税は、土地・家屋等を取得したときに都道府県が一度だけ課税する税金。  
・家屋の取得には、増改築も含まれる。なお、所有権の登記の有無は問われない。

**(1) 課税対象となる不動産（土地および家屋）の取得**

★★

- ① 原則として、有償取得・**贈与等**の無償取得、原始取得・承継取得、所有権の取得が形式的であるか実質的であるかを問わず、課税対象となる。
- ② 家屋の取得は新築のみならず、増築、改築も含まれる。
- ③ 不動産の取得の時期は、現に所有権を取得したと認められるときであり、所有権の取得に関する登記の有無は問わない。

**(2) 納税義務者は不動産の取得者**

新築家屋は、最初に使用または譲渡があった日に、その所有者または譲受人が取得したものとみなす。ただし、新築後1年を経過しても最初の使用または譲渡がないときは、その所有者（建売業者、分譲業者等）が取得したものとみなされる。

**(3) 非課税と免税**

★

次の場合、不動産取得税は非課税とされる。

- ① 公共的または公益的な目的に供される不動産の取得
- ② 農地法の規定によって国から土地を売り渡された場合、土地改良事業の施行に伴う換地の取得等
- ③ **相続**（遺贈を含む）、法人の合併・分割、2年以内の債権消滅による譲渡担保財産の設定者への移転等、**信託等**形式的な所有権の移転等による不動産の取得。  
また、課税標準が次の金額（免税点）の場合には免税とされる。
- ① 10万円未満の土地の場合
- ② 新築・増改築の家屋は23万円未満、それ以外の家屋は12万円未満の場合

**(4) 不動産取得税の計算**

$\text{課税標準} = \text{不動産の価格（固定資産税評価額）} \times \text{税率（3\%または4\%）}$
---

- ① 不動産を取得したときの課税標準（不動産の価格）は、固定資産税評価額となる。
- ② 固定資産課税台帳に登録価格がない不動産は、都道府県知事が固定資産評価基準によって決定する。
- ③ 区分所有に係る建物の専有部分を取得した場合は、1棟の建物の価格を専有部分の床面積の割合によって按分する。
- ④ 家屋を増築・改築した場合は、増加した部分の価格。

**合格のポイント**

1. 不動産取得税は、相続・遺贈、合併、信託などの形式的な移転については非課税だが、贈与による取得は課税される。
  - ・ 課税標準は固定資産税評価額で、税率は原則4%。ただし、住宅および土地は3%が適用される。

(5) 住宅取得時の課税標準の特例

★★

住宅を取得したときには、住宅の課税標準から一定額を控除する（課税標準の控除）。

$$\text{税額} = \{ \text{課税標準} - 1,200\text{万円} (1\text{戸または}1\text{室あたり}) \} \times 3\%$$

- ① 新築住宅は、自己の居住用および貸家・集合住宅も特例の対象となる。アパート等は、**1室**あたり課税標準から**1,200万円**が控除される。
- ② 中古住宅は**自己の居住用のみ**が対象となり、貸家住宅等は除かれる。控除はその対象住宅が建築された時点の控除額を課税標準から控除する。

図表6-65・課税標準の特例の適用要件と控除額

★

区 分	新築住宅	中古住宅
用 途	住宅用（貸家・集合住宅可）(注1)	自己の居住用（貸家等住宅は不可）
種 類	新築住宅	次のいずれかに該当する住宅 ・ 1982(昭和57)年1月以降に新築されたものであること ・ 1981(昭和56)年12月31日以前に新築された住宅で、建築士等から新耐震基準に適合していることが証明されたもの (取得の日前2年以内に調査を受けたものに限る)
床面積	50㎡以上 240㎡以下 (戸建て以外の貸家住宅は 40㎡以上 240㎡以下)	50㎡以上 240㎡以下
評価額	制限なし	制限なし
控除額	1,200万円 (注2) 認定長期優良住宅は1,300万円	1997. 4. 1～ 1,200万円 1989. 4. 1～1997. 3. 31新築 1,000万円 1985. 7. 1～1989. 3. 31新築 450万円 1981. 7. 1～1985. 6. 30新築 420万円 1976. 1. 1～1981. 6. 30新築 350万円 < 1975. 12月以前新築は省略 > ※ 新築時期で控除額が変わる

(注1) 戸建て以外の貸家・集合住宅は1室ごとに控除できる。

(注2) 2026年3月31日まで適用。

合格のポイント

- 1. 新築住宅は1戸（共同住宅は1室）当たり、1,200万円が課税標準から控除される。
  - ・ 家屋の床面積は50㎡（集合住宅は40㎡）以上240㎡以下であること。
  - ・ 中古住宅取得の場合は、自己の居住用に限り控除対象とされる（貸家は不可）。
  - ・ 控除額は新築の時期に応じた額（最高1,200万円）が課税標準から控除される。
  - ・ 認定住宅は優遇措置がある。

## (6) 住宅用土地の軽減

2027年3月までに取得した宅地に関しては課税標準を2分の1にする特例がある。さらに、住宅用土地の場合であれば税額の軽減の特例もある。

$$\text{軽減後の税額} = \text{固定資産税評価額} \times \frac{1}{2} \times 3.0\% - \text{控除額}$$

### 1) 控除額の計算方法

下記の表のいずれかの要件に該当する場合は、次の①、②のいずれか多い金額が土地の取得に係る税額から控除される。

① 45,000円       $150\text{万円} \times 3.0\% = 45,000\text{円}$

②  $\text{土地} 1\text{㎡当たりの価格} \times \frac{1}{2} \times \text{住宅の床面積の} 2\text{倍} \times 3\%$   
(1戸当たり200㎡が限度)

図表6-66・適用要件

区 分	土地取得	要 件
新築住宅用の土地	住宅より先に取得	土地を取得した日から3年以内に住宅を新築すること やむを得ない事情がある場合は4年以内
	後で取得	住宅の新築後1年以内に土地を取得すること
	そ の 他	勤労者財産形成促進法で規定された事業主等が他から購入した土地付新築住宅(新築後6ヵ月以内に未使用のもの)をその購入後1年以内にその事業主等から直接取得する場合
中古住宅用の土地	先に取得	土地を取得した日から1年以内に中古住宅を取得すること
	後で取得	中古住宅の取得後1年以内に土地を取得すること

(注) 上表の土地取得は住宅取得に対する土地の取得時期。住宅は「(5) 住宅を取得したときの課税標準の特例」と同じ条件に該当する住宅であること。

## 合格のポイント

1. 宅地（2027年3月までの取得に限る）については課税標準が1/2に軽減される。

## (7) 申告または報告の義務

不動産を取得した者は、不動産の所在する都道府県の条例で定めるところにより、その取得の事実等の事項を申告または報告しなければならない。

図表6-67・不動産取得税の計算例

下記の新築建売住宅を2024年に取得した場合

〈土 地〉	〈建 物〉
面積：180m <sup>2</sup>	床面積：140m <sup>2</sup>
固定資産税評価額：43,200千円 (1 m <sup>2</sup> @240千円)	固定資産税評価額：14,000千円 (1 m <sup>2</sup> @100千円)

- **建物の不動産取得税** 上記要件から、課税標準の特例の対象となる。

$$(14,000\text{千円} - 12,000\text{千円}) \times 3\% = 60\text{千円}$$

∴ 建物の不動産取得税は60千円となる。

- **土地の不動産取得税** 2027年3月までに取得した宅地は、課税標準が2分の1になる。

$$43,200\text{千円} \times 1/2 = 21,600\text{千円} \quad (1\text{ m}^2\text{あたり}120\text{千円})$$

$$21,600\text{千円} \times 3\% = 648\text{千円} \cdots \text{①}$$

住宅用土地の減額の対象となるので、次のイ、ロのいずれか多い金額が税額から控除される。

イ. 45千円

$$\text{ロ. } 120\text{千円} / \text{m}^2 (\text{※}) \times 200\text{m}^2 (140\text{m}^2 \times 2 > 200\text{m}^2) \times 3\% = 720\text{千円}$$

$$\text{※} 240\text{千円} \times 1/2 = 120\text{千円}$$

$$\text{イ} < \text{ロ} \quad 720\text{千円} \cdots \text{②}$$

$$\text{①} - \text{②} \quad 648\text{千円} - 720\text{千円} = -72\text{千円} < 0$$

∴ 土地の不動産取得税はゼロになる。

**合格のポイント**

## 4. 不動産の取引と消費税

★

消費税は原則として国内で**事業者**が対価を得て行う取引に**課税**されるが、消費税が課税される課税取引と課税されない非課税取引がある。

### 1) 消費税が課税される不動産取引

★

- ① 消費税課税業者からの**建物の取得**
- ② 土地の貸付けのうち、駐車場やテニスコートなど施設としての賃貸借
- ③ 課税事業者から購入する建物の代金
- ④ 事業用の建物、事務所・店舗などの家賃
- ⑤ 土地・建物（住居）の**1ヵ月未満の貸付け**
- ⑥ **仲介手数料**
- ⑦ 融資事務手数料
- ⑧ 住民以外の管理者による管理費・共益費

### 2) 消費税が非課税となる不動産取引

★

次の取引は、消費税は非課税とされる。

- ① **土地**（借地権を含む）の譲渡、貸付け（1ヵ月未満の貸付けは課税）
- ② **住宅の貸付け**（1ヵ月未満の貸付けは課税）
- ③ 自己の居住用建物の他人への譲渡

### 3) 税 率

10%（国税7.8%・地方税2.2%）

## 過去問題演習 - 11

不動産の取得に係る税金に関する次の記述のうち、最も適切なものはどれか。

1. 不動産取得税は、相続や贈与により不動産を取得した場合は課されない。
2. 一定の要件を満たす戸建て住宅（認定長期優良住宅を除く）を新築した場合、不動産取得税の課税標準の算定に当たっては、1戸につき最高1,200万円を価格から控除することができる。
3. 所有権移転登記に係る登録免許税の税率は、登記原因が相続による場合の方が贈与による場合に比べて高くなる。
4. 登録免許税は、建物を新築した場合の建物表題登記であっても課される。

2205

## 合格のポイント

### 1. 不動産取引における消費税の取扱い

- ・ 原則として、土地の譲渡や貸付け、住宅（事業用を除く）の貸付けは非課税。
- ・ 土地や住宅の貸付けでも1ヵ月未満の短期貸付は課税対象。
- ・ 仲介手数料は課税対象。

第3章 不動産の保有に係る税金

I. 固定資産税・都市計画税

不動産を保有すると、**固定資産税**と**都市計画税**（原則、市街化区域内）が同時に課税される。

図表6-68・固定資産税と都市計画税の基本事項

	固定資産税	都市計画税
課税対象	全国の固定資産 (土地・建物、減価償却資産)	原則、 <b>市街化区域内</b> の土地・建物
課税主体等	固定資産所在の <b>市町村</b>	
納税義務者	<b>毎年1月1日</b> （賦課期日）現在に固定資産課税台帳または登記記録に <b>所有者</b> として登録されている者（登記の有無は問わない）	
税額の計算	課税標準(固定資産税評価額) × 税率 = 税額	
課税標準	<b>固定資産課税台帳登録価格</b> (固定資産税評価額・3年ごとに評価替え)	
税率	<b>標準税率 1.4%</b>	<b>制限税率 0.3%</b>
徴収方法	普通徴収（納期は、4月、7月、12月、翌年2月。賦課課税方式）	
特 例	小規模 住宅用地	1戸当たり <b>200㎡以下</b> の部分 ----- 課税標準を <b>1/6</b> に軽減      課税標準を <b>1/3</b> に軽減
	一般 住宅用地	1戸当たり <b>200㎡超</b> の部分 ----- 課税標準を <b>1/3</b> に軽減      課税標準を <b>2/3</b> に軽減
	新築住宅	新しく課税される年度から <b>3年間</b> 、中高層耐火建物は5年間、 <b>120㎡</b> までの <b>税額を1/2</b> に軽減
	特定 の増改築等	2026年3月末までの一定の住宅改修等を対象に、所定の限度面積に対応する特例割合で税額を控除
		なし

合格のポイント

- 1. 固定資産税、都市計画税の納税義務者は、その年の1月1日現在に、固定資産課税台帳または不動産登記記録に所有者と登録されている者である。



## 1. 固定資産税（市町村税）

★★★

固定資産税は、賦課期日である**毎年**の**1月1日**現在において、登記記録または固定資産課税台帳に土地や家屋の**所有者**として登録されている者に対し、市町村（東京23区では都税事務所）が課税する税である。なお、都市計画税の納税義務を有する者には都市計画税も同時に課税され、年4期に分けて納付する。

### （1）固定資産課税台帳と固定資産評価証明書

固定資産課税台帳の閲覧や固定資産評価証明書等の交付申請は、市区町村役場等において、原則として本人または委任状を持った代理人が行うこととなっているが、借地人や借家人の場合、借りている土地や建物の台帳を閲覧することができる。

- ① 土地・建物に係る固定資産税の課税標準となる固定資産課税台帳登録価格は、**3年に1度、評価替え**がある。
- ② 年の中途に売却等で所有者が替わっても、その年分は1月1日時点の納税義務者が支払う。実際の売買取引では、所有権移転日に当事者間で税金を期間按分して精算するのが慣例である。
- ③ 登記記録上の所有権移転がない場合は、原則として賦課期日である1月1日の所有者に課税される。

### （2）固定資産税の税額計算

★

固定資産税は下記の算式で計算する。標準税率は**100分の1.4**（1.4%）で、制限税率はない。また、評価替えの際に税負担が急上昇するのを緩和する目的で、**負担調整措置(率)**が設けられている。

$$\text{税額} = \text{前年度課税標準額} \times \text{負担調整率} \times \text{税率（標準税率1.4\%）}$$

### （3）免税点と非課税

1つの市町村の区域内における合計額が、土地は30万円未満、家屋は20万円未満、償却資産は150万円未満である場合、固定資産税は課されない。

また、国や都道府県、市町村が所有する公有資産、墓地、公共の道路、保安林、文化財保護法の規定による国宝、重要文化財、天然記念物等に指定された家屋・敷地などは、固定資産税は非課税となる。

## 合格のポイント

1. 固定資産税の課税対象は、土地・建物等の不動産、減価償却資産である。
2. 固定資産税は、その固定資産等が所在する市町村に納付する市町村税で、4期に分けて納付する。
3. 土地・建物等の固定資産税評価額は、3年に1回、評価替えが行われる。

## (4) 住宅用地の課税標準の特例（貸家も対象）

★★★

住宅用（貸家を含む）の土地については、生活の基盤という観点から、**小規模住宅用地**（住宅用地で1戸当たり**200㎡以下**の部分という）は課税標準が**6分の1**に、**200㎡超**の部分は一般住宅用地として課税標準が**3分の1**に軽減される。

図表6-69・面積300㎡・課税標準3,150万円の住宅用地の特例評価例

(例) 住宅用地300㎡・課税標準3,150万円の場合

① 小規模住宅用地：200㎡以下の部分

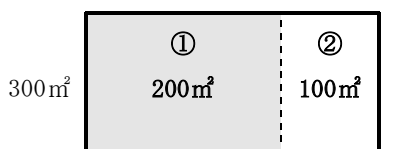
$$3,150\text{万円} \times 200\text{㎡} / 300\text{㎡} \times 1/6 = 350\text{万円}$$

② 一般住宅用地：200㎡超の部分

$$3,150\text{万円} \times 100\text{㎡} / 300\text{㎡} \times 1/3 = 350\text{万円}$$

→ 特例適用後の課税標準は、①+②の合計700万円

③ 特例税額は  $700\text{万円} \times 1.4\% = 9.8\text{万円}$



※ 軽減の土地の対象は、家屋の床面積の10倍までの土地に限られる。  
この設例では30㎡以上の床面積が必要。

- ・住宅用地以外の場合の固定資産税額は  $3,150\text{万円} \times 1.4\% = 44.1\text{万円}$
- ・未利用の場合の納税額は年44.1万円であるが、住宅を建てると土地部分の納税額は年9.8万円となる。

## 1) 課税標準の特例の時期と居住用の割合

- ① 適用の可否は**1月1日**時点における**現況**により判定される。
- ② 一部が居住の用に供されている家屋の敷地の場合は、居住部分の割合に応じて、敷地のうち次表の率の部分について特例が受けられる（居住部分が4分の1未満は特例の対象にならない）。

図表6-70

家 屋	居住部分の割合	率
イ) ロに掲げる家屋以外の家屋	4分の1以上2分の1未満	0.5
	2分の1以上	1.0
ロ) 地上階数5以上を有する耐火建築物である家屋	4分の1以上2分の1未満	0.5
	2分の1以上4分の3未満	0.75
	4分の3以上	1.0

## 合格のポイント

1. 固定資産税の標準税率は1.4%で、住宅用地については次の課税標準の特例がある。
  - ・住宅1戸当たり、宅地200㎡以下の部分は課税標準が1/6に、200㎡超の部分は同1/3に軽減される。
  - ・住宅用地か否かは1月1日時点の現況による。

### (5) 特定空家等に係る土地の固定資産税の特例適用除外

全国的な空家の増加が懸念されるなか、空家の除却・適正管理の促進など空家対策を支援する観点から、危険な空家のうち特定空家等に該当する敷地については、住宅用地に係る固定資産税および都市計画税の課税標準の特例措置の対象から除外される。「特定空家」とは、倒壊など保安上危険、衛生上有害、景観を損ない周辺の生活環境などに著しく害を与え放置できないものとなっている空家をいう。

### (6) 新築住宅に係る固定資産税の減額措置

2026年3月31日までに新築された住宅（貸家含む）で、下記の要件を満たすものは、新しく課税される年度から **3年間**（認定長期優良住宅は5年間）、耐火構造等の中高層建物（3階以上）住宅は **5年間**（同7年間）、床面積**120㎡以下**の部分の **税額が2分の1**に減額される。

- ① 住宅の床面積は50㎡（アパート等は40㎡）以上280㎡以下であること
- ② 居住部分が床面積の **2分の1** 以上であること

図表6-71・新築住宅に係る固定資産税の減額措置

区 分	年 度	減額対象	減 額	住宅の要件
新築住宅	<b>3年</b> (5年)	居住部分のうち床面積 <b>120㎡以下</b> の部分	税額の <b>1/2</b>	① 居住部分の床面積 50㎡以上280㎡以下 (戸建て以外の貸家住宅は 40㎡以上280㎡以下) ② 併用住宅の場合 居住部分の割合が <b>1/2</b> 以上
新築中高層耐火住宅 (地上3階以上)	<b>5年</b> (7年)			

(注) 「専ら避暑、避寒その他の日常生活以外の用に供するもの」以外のもの  
( ) 内の年数は認定長期優良住宅の場合の適用年数

#### 1) 減額措置の適用除外

災害ハザードエリアにおける開発等の抑制の観点から、土砂災害特別警戒区域等の区域に立地する一定の住宅（2022年4月1日以後に取得されるものに限る）については、新築住宅に係る固定資産税の減額措置の適用対象外となる。

### (7) 居住用超高層建築物の専有部分の評価

高さ60mを超える建築物（超高層建築物）の専有部分については、1階を100とし、1階増すごとに10/39を加えた補正率を適用した価格で評価される。上層階の専有部分を高く評価し節税を防ぐための措置である。

### 合格のポイント

1. 住宅が特定空家等に該当する場合、住宅用地の課税標準の特例は適用されない。
2. 新築住宅については、新しく課税される年度から3年間（中高層の耐火建物は5年間）、床面積120㎡以下の部分について固定資産税を1/2とする特例がある。
  - ・ 家屋の床面積は50㎡（集合住宅等は40㎡）以上280㎡以下であること。
  - ・ 併用住宅の場合は、居住部分が床面積の1/2以上であれば適用される。

## (8) その他の特例

2026年3月31日までに、対象住宅について一定の耐震改修、省エネ改修、バリアフリー改修等を行った場合には、所定の床面積まで翌年度分の固定資産税が減額される。

### 1) 耐震改修工事を行った既存住宅に係る固定資産税の減額措置

1982(昭和57)年1月以前建築の住宅に現行の耐震基準を満たすための一定の改修工事(1戸当たり50万円超)を行った場合、その住宅に係る固定資産税から、120㎡相当分まで税額の2分の1が減額される。市町村に申告することにより、工事完了日の翌年度1年度分(要安全確認沿道建築物は2年度分)に限って減額される。

### 2) バリアフリー改修工事を行った場合の固定資産税の特例

一定のバリアフリー改修工事が行われた住宅については、工事費用の自己負担部分(補助金等充当分を除く)が1戸当たり50万円超となり、改修後の住宅の床面積が50㎡以上280㎡以下となる場合に、工事完了日の翌年度1年度分に限って、所定の面積までの固定資産税の税額が3分の1減額される。

対象となる住宅(賃貸住宅を除く)は、新築された日から10年以上を経過している建物で、次のいずれかの者が居住していること。

- ・65歳以上の者、要介護認定または要支援認定を受けている者、障害者

### 3) 省エネ改修工事を行った場合の固定資産税の特例

一定の省エネ改修工事が行われた住宅については、工事費用の自己負担部分(補助金等充当分を除く)が1戸当たり60万円超となり、改修後の住宅の床面積が50㎡以上280㎡以下となる場合に、工事完了日の翌年度1年度分に限って、所定の面積までの固定資産税の税額が3分の1減額される。

対象となる住宅(賃貸住宅を除く)は、2014年4月1日に存していた住宅に限られる。適用手続きは、適用を受けようとする者が、改修後のそれぞれの部位が省エネ基準に適合することとなったことを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が発行した証明書を添付して、改修後3ヵ月以内に市町村に申告する必要がある。

## 合格のポイント

1. 一定の耐震改修、バリアフリー改修、省エネ改修などを行った場合、固定資産税の税額を軽減する特例がある。

図表6-72・既存住宅の改修工事に係る固定資産税の減額割合

改修種別	特例割合	限度(1戸当たり)	既存住宅の築年要件
耐震	1/2減額※	120㎡相当分まで	1982年以前に建築
バリアフリー	1/3減額	100㎡相当分まで	新築から10年以上経過
省エネ	1/3減額※	120㎡相当分まで	2014年4月1日以前に建築

※ 長期優良住宅の認定を受けた場合は2/3減額。

#### 4) 所有者不明土地等に係る固定資産税の課税への対応

市町村長は、その市町村内の土地または家屋について、登記簿等に所有者として登記等がされている個人が死亡している場合、当該土地または家屋を現に所有している者(現所有者)に対し、条例により、現所有者の氏名・住所など固定資産税の賦課徴収に必要な事項を申告させることができる。

2020年4月1日以降の条例の施行日以降に現所有者であることを知った者について適用される。

## 2. 都市計画税(市町村税)

★★

市街化区域をもつ市町村において、都市計画事業、土地区画整理事業のために必要な経費にあてるための目的税である。固定資産税の納税通知書と一緒に記載され、納税する。課税要件や税額の計算方法は固定資産税と同様である。

※ 東京23区内においては、小規模宅地用地(200㎡まで)に対し、税額を2分の1にする特別措置がとられている。

### (1) 納税義務者

★★

原則として、市街化区域内における土地、家屋の所有者(1月1日現在の所有者)である。例外的に、区画整理事業・都市計画事業等の行われる市街化調整区域内の土地および家屋も課税対象となることもある。

### (2) 税率等

★

税率は、**制限税率0.3%**(3/1000)となっており、市町村は0.3%を限度に条例で独自の税率を定めることができる。

課税標準は土地・建物の固定資産課税台帳登録価格で、小規模住宅用地(1戸当たり200㎡まで)については課税標準を3分の1とする特例がある。

## 合格のポイント

1. 都市計画税は市街化区域内の土地・建物の所有者が納税義務者となり、固定資産税と同時に納付する。
2. 都市計画税は制限税率0.3%。各市町村は制限税率0.3%以下であれば、条例で自由に税率を設定できる。
3. 住宅用地の特例により、住宅1戸当たり200㎡以下の部分は1/3、200㎡超の部分は2/3に課税標準が軽減される。

過去問題演習 - 12

不動産に係る固定資産税および都市計画税に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

1. 年の中途に固定資産税の課税対象となる土地または家屋が譲渡された場合、その譲受人は、原則として、その年度内の所有期間に応じた当年度分の固定資産税を納付しなければならない。
2. 住宅用地に係る固定資産税の課税標準については、小規模住宅用地（住宅1戸当たり200㎡以下の部分）について、課税標準となるべき価格の6分の1相当額とする特例がある。
3. 土地および家屋に係る固定資産税の標準税率は1.4%と定められているが、各市町村はこれと異なる税率を定めることができる。
4. 都市計画税は、都市計画区域のうち、原則として、市街化区域内に所在する土地または家屋の所有者に対して課される。

2401

**合格のポイント**

## Ⅱ. 不動産による所得に係る税金

### 1. 所得税の不動産所得

★★

土地や家屋の貸付けによって得る賃料収入は不動産所得に区分される。不動産所得は総合課税であり、他の所得と合算して所得税、住民税が課せられる。たとえ貸付けが事業的規模であっても不動産所得に区分される。

#### (1) 不動産所得の範囲

##### 1) 不動産の貸付け

##### ① 家賃、地代等、不動産の貸付けによる収入

- a) 広告等のため、土地、家屋の屋上または側面、塀等の使用に伴う対価は、不動産所得になる。
- b) 借地権の更新料・名義書換料は、不動産所得になる。
- c) 借地権等の設定等により一時に受ける権利金等は、原則として不動産所得になる。
- d) 敷金、保証金のうち賃借人に**返還しない部分の金額**は、不動産所得となる。

##### ② 不動産所得とならないもの

- a) 下宿等で食事を供する場合は、事業所得または雑所得になる。
- b) 不動産の貸付けでも、棚卸資産等の貸付けは事業所得となる。
- c) 時間貸し駐車場は、事業所得または雑所得になる。
- d) 権利金等の額が土地の時価の2分の1を超える場合は、譲渡所得となる。

##### 2) 不動産の上に存する権利の貸付け

借地権、地上権、永小作権などの貸付け、設定による収入。

#### (2) 不動産所得の計算

★★

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

##### 1) 総収入金額

地代、家賃収入、共益費等、礼金、更新料、名義書換料はすべて収入に計上する。また、**保証金、敷金等**のうち賃借人に**返還しないことが確定**している部分の**金額**（償却敷金、償却保証金の部分）も収入に計上する。

収入の計上時期は、契約によって支払日（例えば当月分は前月末日までの支払い）が定められているものは、実際の収入日にかかわらず、その支払日が収入計上の日となる。

#### 合格のポイント

1. 土地や建物の貸付けによる所得は、貸付けの規模を問わず不動産所得に区分される。
2. 地代、家賃、礼金、更新料のほか、敷金・保証金のうち返還しない部分は収入となる。
3. 家賃が未収でも、支払日に支払いがあったものとして収入に計上する。
4. 賃貸不動産に係る固定資産税等、火災保険料、管理費用、広告宣伝費などは必要経費となる。



## 2) 必要経費となるもの ★

必要経費となるものは、賃貸不動産に係る固定資産税、都市計画税、不動産取得税、登録免許税などの租税公課、賃貸建物の火災保険料や管理費用、入居者募集の広告費用、賃貸建物の減価償却費や修繕費（資本的支出は除く）などのほか、下記のものも必要経費となる。

- ① **賃貸業務開始以後**に支払った、賃貸用不動産取得に係る借入金の**支払利息**。
- ② 従業員給与（生計一親族への給与は除く）。
- ③ 青色事業専従者給与および事業専従者控除。
- ④ 賃貸建物の地代、家賃など（生計一親族に支払う金額は除く）。

## 3) 必要経費とならないもの ★★

- ① 賃貸業務開始前に支払ったその賃貸用不動産取得に係る借入金の支払利息。  
原則として、建物の取得価額に算入し、減価償却の対象となる。
- ② 毎回の借入金返済額のうち**元金部分**。
- ③ **所得税**や**住民税**など。
- ④ 生計一親族（親、子、配偶者等）に支払う給与、地代・家賃、借入利息など。

## （3）減価償却費 ★

減価償却費は、現金支出を伴わない費用であり、償却方法には定率法と定額法がある。1998(平成10)年4月以後取得の**建物**および2016(平成28)年4月以後に取得した**建物附属設備**と**構築物**は、個人法人の別を問わず、すべて**定額法**による。なお、個人は強制償却、法人は任意償却となっている。

### 1) 定額法と計算（毎年一定の額を償却する方法）

年間減価償却費＝

$$\text{減価償却資産の取得価額} \times \frac{\text{法定耐用年数による定額法償却率}}{\text{業務供用月数}} \times \frac{12\text{ヵ月}}{12\text{ヵ月}}$$

## 合格のポイント

1. 生計一親族に支払う地代・家賃、借入金利子、給与などは必要経費にならない。
2. 賃貸不動産の取得に係る借入金がある場合、賃貸開始後の支払利息は必要経費になるが、賃貸を開始する前の支払利息は取得費に含める。
3. 借入金返済の元本部分、所得税や住民税は必要経費にならない。
4. 新たに取得する建物や附属設備の減価償却は、すべて定額法による。



図表6-73・主な建物および建物附属設備の耐用年数と償却率

種類	細 目		耐用年数	2016年4月以後の取得分
				定額法
建物	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年	0.020
		店舗用	39年	0.026
		住宅用、寄宿舎用、宿泊所用	47年	0.022
	木骨モルタル造	事務所用	22年	0.046
		店舗用、住宅用等	20年	0.050
	木造または合成樹脂	事務所用	24年	0.042
		店舗用、住宅用等	22年	0.046
建物	電気、給排水、ボイラー、ガス設備		15年	0.067
附属	冷暖房設備		13年	0.077
設備	エレベーター		17年	0.059

(注) 建物附属設備は実務上、耐用年数15年として一括処理するケースが多い。  
また、建物附属設備を建物本体に含めて一括処理するケースも見受けられる。

## 2. 青色申告

不動産所得、事業所得または山林所得については、一定の帳簿書類を備え付け、税務署長の承認を受けた場合は、青色申告者となることができる。

不動産所得の場合、1戸室の賃貸であっても青色申告が認められる。青色申告者に対しては特典があり、貸付けが事業的規模（5棟10室以上）で正規の簿記に則って記帳している者のうち、e-Taxによる電子申告（または電子帳簿保存）を行っている者は65万円（電子申告等によらない者は55万円）の控除と青色事業専従者給与の支給ができる。それ以外は10万円控除を選択できる。

## 3. 損益通算の制限

不動産所得、事業所得、山林所得、譲渡所得に損失がある場合、その損失の金額を他の黒字の所得から差し引いて、黒字の所得を圧縮する制度を損益通算という。

不動産所得が赤字の場合は、給与所得や事業所得の金額と損益通算することができる。ただし、不動産所得の計算上、必要経費の中に**土地等の取得に要した負債利子**がある場合は、その**負債利子相当額は損益通算の対象から除外**される。

### 合格のポイント

1. マンション1室の貸付けでも青色申告者となることができる。
2. 不動産所得計算上の必要経費の中に、土地取得の負債利子がある場合、その負債利子相当額は損益通算から除外される。

### Ⅲ. 居住用不動産に係る所得税の税額控除

所得税においては、新規に住宅を取得したときや、自宅を増改築等したときなどの税額控除制度を設けている。主な控除制度には次のようなものがある。いずれも、控除を受ける年分の合計所得金額が2,000万円以下の要件がある。

#### ① 住宅ローン控除（住宅借入金等特別控除）

返済期間10年以上の住宅ローンを利用して住宅を取得等した場合の税額控除制度。2022年1月以後居住開始の場合は、控除年におけるローン残高の0.7%相当額を税額控除できる。

なお、2024年1月以後に居住開始する新築住宅等については、省エネ基準に適合していることが控除要件となる。

#### ② 住宅の特定改修工事に係る特別税額控除

省エネ改修、バリアフリー改修、多世帯同居改修、耐久性向上改修（耐震改修または省エネ改修と併せて行うものに限る）などが対象で、原則として改修に係る標準的な工事費用（上限あり）の10%相当額を税額控除できる。

#### ③ 認定住宅等の新築等に係る特別控除（認定住宅等新築等特別税額控除）

認定住宅（長期優良住宅や認定低炭素住宅）またはZEH水準省エネ住宅<sup>(注)</sup>の新築等を行った場合、性能強化費用（650万円上限）の10%相当額を限度に税額控除できる。

（注）ZEH水準省エネ住宅

ZEHは、ネット・ゼロ・エネルギー・ハウスの略語でゼッチと読む。住まいの断熱性・省エネ性を上げたり、太陽光発電などでエネルギーを創ることにより、年間の一時消費エネルギー（空調、給湯、照明、換気など）の収支をプラス・マイナスでゼロ以下にする住宅のこと。

#### ④ 既存住宅に係る耐震改修工事費用の税額控除（住宅耐震改修特別控除）

自己の居住用の家屋（1981(昭和56)年5月31日以前の建築に限る）について、現行の耐震基準を満たす耐震改修をした場合に、標準的な改修費用（250万円上限）の10%相当額を税額控除できる。

## 合格のポイント

## 第4章 不動産の譲渡に係る税金

### I. 不動産の譲渡所得

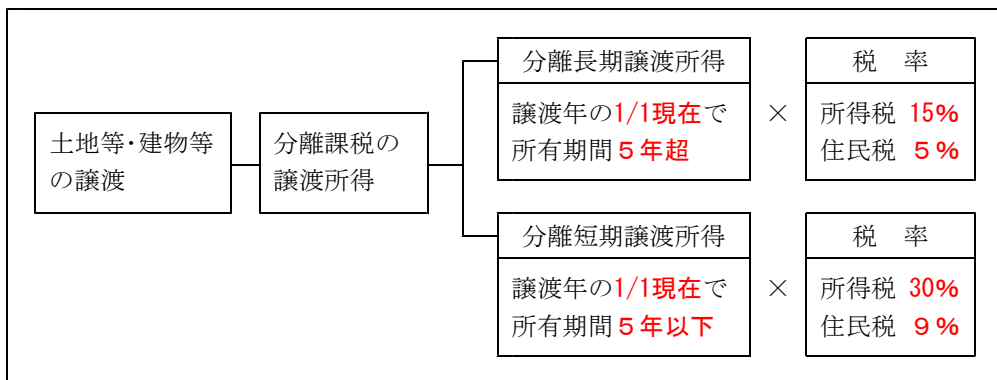
#### 1. 不動産の譲渡所得の分類（分離課税）

★★

個人が土地等（土地の上に存する権利を含む）や建物等の譲渡により利益が生じた場合、その利益は譲渡所得に区分され、申告分離課税の扱いとなる。

不動産等の譲渡については、その譲渡の年の1月1日において、譲渡資産の所有期間が5年以下である場合は短期譲渡所得に、同日において所有期間が5年超である場合は長期譲渡所得に区分され、それぞれの税率が適用される。

図表6-74・不動産の譲渡所得の分類



（注）所得税については、復興特別所得税が加算される。

#### 2. 譲渡所得金額の計算方法

★★★

課税譲渡所得金額は下記の式で算出される。

$$\text{課税譲渡所得金額} = \text{収入金額} - (\text{取得費} + \text{譲渡費用}) - \text{特別控除額（対象時）}$$

##### （1）取得費（取得価額）

★★★

$$\text{取得費} = \left( \begin{array}{l} \text{譲渡した資産の} \\ \text{取得に要した金額} \end{array} \right) + (\text{その後の設備費・改良費}) - (\text{償却費相当額})$$

### 合格のポイント

1. 不動産等の譲渡による所得は譲渡所得に区分され、申告分離課税により所得税・住民税の対象となる。
2. 譲渡の年の1月1日において、譲渡資産の所有期間が5年以下の場合は短期譲渡所得、所有期間が5年超の場合は長期譲渡所得に区分され、それぞれの税率が適用される。

## 1) 取得費に含まれるもの

譲渡した資産の購入価格、購入手数料、購入にあたって支払った立退料、購入契約書に貼付した印紙代、登記費用、不動産取得税等は取得費となる。

## 2) 概算取得費の特例

★★★

「**収入金額 × 5 %**」で得た金額を**概算取得費**という。譲渡所得計算上の取得費は、実際の取得費または概算取得費のうち、いずれか多い金額を取得費とすることができる。取得費が不明である場合は概算取得費を用いる。

## 3) 相続財産を譲渡した場合の取得費の特例

相続または遺贈により取得した資産を、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年以内**に譲渡した場合は、一定の方法で計算した相続税分を本来の取得費に加算することができる。

取得費に加算できる相続税額の計算式（土地等の場合の特例）

$$\text{その者の相続税額} \times \frac{\text{譲渡した資産（土地等）の課税価格※}}{\text{その者の相続税に係る課税価格（債務控除前）}}$$

※土地等とは、土地または土地の上に存する権利をいい、生前贈与加算の対象となった資産を含む。なお、棚卸資産や物納した（申請中の）土地等は含まれない。

## 4) 償却費相当額

建物の取得費は、減価償却費相当額を差し引いた後の**残存価額**となる。

- ① **業務用の建物**は譲渡時までの減価償却費累計額となり、事業などの用に供していた期間内の各年分の所得の金額の計算上必要経費に算入された償却費の額の累計額となる。
- ② **非業務用建物（自宅等）**は次の計算式で計算した金額となる。

$$\text{取得価額} \times 0.9 \times \left[ \frac{\text{その建物の耐用年数の1.5倍の年数に応ずる旧定額法償却率}}{\text{年数}} \right] \times \text{経過年数（注）}$$

（注）「経過年数」に1年未満の端数が出たときは、6ヵ月以上の端数は1年とし、6ヵ月未満の端数は切り捨てて計算する。

## （2）譲渡費用

★★

資産を譲渡するために直接かつ通常支出した費用（取得費となるものは除く）、登記費用、**仲介手数料**、印紙代、借家人の**立退料**、家屋の取壊し費用等が該当する。なお、修繕費や固定資産税などは譲渡費用とはならない。

## 合格のポイント

1. 「譲渡価格 × 5 %」で得た額を概算取得費といい、実際の取得費と概算取得費を比べて有利な方を、譲渡所得計算上の取得費とすることができる。
2. 相続で取得した資産を、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年以内に譲渡した場合は、取得費加算の特例が利用できる。
3. 建物の取得費は、減価償却後の残存価格を取得費とする。事業用以外の建物は、その建物の1.5倍の年数に対応する旧定額法の償却率を使用する。

### (3) 譲渡所得に対する特別控除

図表6-75・土地や建物を譲渡したときの特別控除額（例示）

特 例	控 除 額
① 収用事業等のために土地建物を譲渡した場合	5,000万円
② 居住用の家屋およびその敷地を譲渡した場合	3,000万円
③ 被相続人の居住用財産（空き家）を譲渡した場合	3,000万円
④ 特定土地区画整理事業等のために土地等を譲渡した場合	2,000万円
⑤ 特定住宅地造成事業等のために土地等を譲渡した場合	1,500万円
⑥ 農地保有の合理化等のために農地を譲渡した場合	800万円
⑦ 低未利用地等を譲渡した場合	100万円

（注）譲渡所得の特別控除を適用する場合には、単独または複数で特例を利用することができても、同一年中では全体で5,000万円が限度となる。ただし、同一年に②と③の適用を受ける場合は、合わせて3,000万円が限度となる。

### 3. 長期譲渡所得と短期譲渡所得の区分

★★★

譲渡資産の所有期間は、取得日と譲渡日で計算する。取得日・譲渡日は、資産の引渡し日を原則とするが、契約を締結した日とすることもできる。

#### 1) 長期譲渡と短期譲渡の保有期間基準（区分）

- ① 長期譲渡は譲渡した年の **1月1日** で譲渡資産の所有期間が **5年を超えるもの**。
- ② 短期譲渡は譲渡した年の **1月1日** で譲渡資産の所有期間が **5年以下のもの**。

#### 2) 譲渡における取得日（取得時期）の取扱い

★★★

- ① 売買による取得日は引渡しを受けた日、もしくは売買契約をした日
- ② 建築による取得日は建物が竣工して引渡しを受けた日
- ③ **相続**による取得日は**被相続人が取得した日**（限定承認は相続発生日）
- ④ **贈与**による取得日は**贈与者が取得した日**
- ⑤ 固定資産の交換による取得日は交換前の不動産を取得した日
- ⑥ 収用による代替資産の取得日は収用された不動産を取得した日
- ⑦ 居住用・事業用の買換えによる取得日は買換え物件を取得した日
- ⑧ 等価交換による取得日は交換物件を取得した日

#### 3) 譲渡日と収入日の選択

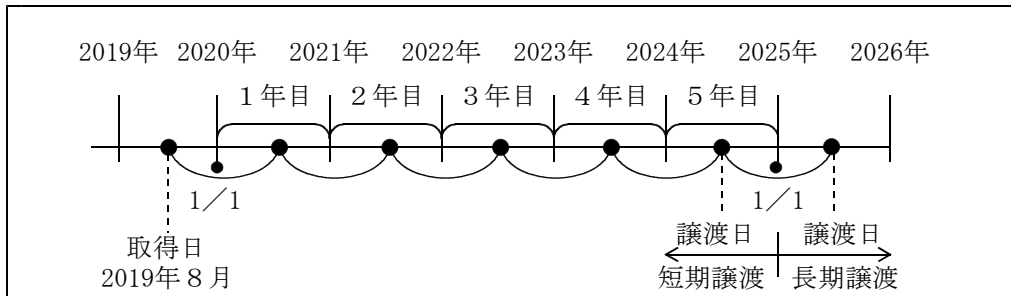
- ① 譲渡日は原則引渡しをした日または、売買契約をした日も選択できる。
- ② 収入日は原則引渡しをした日であるが、売買契約をした日も選択できる。

（注）税務上、譲渡日と収入日はともに、原則引渡しの日となり、登記日ではない。

### 合格のポイント

1. 譲渡費用は、譲渡するために直接かかった費用で、売却のための広告費、測量費、仲介手数料、借家人に支払った立退料、土地上の建物取壊し費用などがある。  
・修繕費、固定資産税などは、取得費にも譲渡費用にも該当しない。
2. 売買による取得日、譲渡日は、資産の引渡し日を原則とするが、契約締結日としてもよい（納税者有利の原則）。

図表6-76・保有期間の計算



#### 4. 譲渡税の計算

★★

課税譲渡所得の金額に、所有期間に応じて分離長期譲渡所得または分離短期譲渡所得の別に、所得税および住民税の税率を乗じて算出する。所得税には復興特別所得税が加算される。

##### 1) 長期譲渡所得の場合

★

所得税・住民税＝課税長期譲渡所得金額 × 20%（所得税15%＋住民税5%）

（例）1,000万円×20%（15%＋5%）＝200万円（150万円＋50万円）

##### 2) 短期譲渡所得の場合

所得税・住民税＝課税短期譲渡所得金額 × 39%（所得税30%＋住民税9%）

ただし、国等に対する譲渡については次の税率による。

所得税（住民税）＝課税短期譲渡所得金額 × 20%（所得税15%＋住民税5%）

#### 5. 土地、建物等の譲渡損失と損益通算の禁止

土地、建物等の譲渡により生じた譲渡損失の金額は、他の所得との損益通算ができない。ただし、内部通算はできる。なお、「居住用財産の買換え等の場合の譲渡損失」ならびに「特定の居住用財産の譲渡損失」の金額に限っては、他の所得との通算および損失の繰越控除が例外的に認められる。

#### 合格のポイント

1. 相続や贈与で取得した資産の取得日および取得価額は、被相続人または贈与者が取得した日および取得した価額を引き継ぐ。
2. 分離長期譲渡所得、分離短期譲渡所得の適用税率は次のとおり。
  - ・分離短期譲渡所得の税額＝課税短期譲渡所得金額×39%（所得税30%、住民税9%）
  - ・分離長期譲渡所得の税額＝課税長期譲渡所得金額×20%（所得税15%、住民税5%）



## Ⅱ. 不動産譲渡等における特例

### 1. 特例措置の適用

不動産の譲渡における特例は、「居住用財産の譲渡に係る特例」と「それ以外の特例」に分けられる。いずれの場合でも特例の適用を受けるためには、納税額の有無を問わず、譲渡した年分の確定申告を行わなければならない。

### 2. 居住用財産の特例

★★★

居住用の財産等を譲渡したときの特例は、次のようなものがある。

- ① 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
- ② 特定の居住用財産の譲渡損失の損益通算および繰越控除
- ③ 居住用財産を譲渡した場合の**3,000万円の特別控除**
- ④ 居住用財産を譲渡した場合の長期譲渡所得の特例（**軽減税率の特例**）
- ⑤ 特定の居住用財産の買換えの特例
- ⑥ 空き家に係る譲渡所得の3,000万円特別控除

#### （1）特例の適用対象となる居住用財産とは

居住用財産とは、原則として個人がその居住の用に供している家屋をいい、その敷地となっている土地等を家屋とともに譲渡した場合は、その土地等も居住用財産に含まれる。

##### 1) 家屋とその敷地の所有者が異なっても適用される場合

原則は家屋の所有者のみに適用されるが、その家屋とともに敷地が譲渡され、両者が親族関係を有し、生計を一にし、その家屋に同居していれば適用ができる。

#### （2）居住用財産の譲渡に係る特例の共通の適用要件

★★★

上記、特例①から⑥には、それぞれの適用要件が定められているが、譲渡先や他の特例との適用関係、適用期限など一部の要件が共通している。これら共通している部分を「共通の適用要件」としてまとめている。

##### 1) 譲渡先（資産の譲受者・購入者）の要件

★★

譲渡の相手先が本人（譲渡者）の**配偶者**、**直系血族**、本人と**生計を一にする親族**、特殊関係者、同族法人、譲渡後に同居する親族等である場合、特例は適用できない。

### 合格のポイント

1. 原則として、不動産等の譲渡により生じた損失は損益通算できない。
2. 特例の居住用財産とは家屋を指し、その敷地を家屋とともに譲渡した場合は、その敷地も居住用財産に含まれる。
  - ・家屋を譲渡せず、敷地の一部を譲渡した場合は、特例の適用対象とならない。
3. 譲渡先が本人の配偶者、直系血族、本人と生計を一にする親族、同族会社等である場合、居住用財産の譲渡等に係る特例は適用できない。

## 2) 特例の適用関係 ★

- ① 受けようとする特例の適用を、譲渡した年の前年または前々年に受けていないこと（3年に1回の適用）。
- ② 他の居住用財産の譲渡の特例等の適用を、譲渡の年、その前年および前々年に受けていないこと。
- ③ 居住用財産の3,000万円の特別控除と長期譲渡所得の軽減税率は併用できる。

## 3) 特例の適用期限 ★

以前に住んでいた家屋とその敷地を譲渡する場合は、居住の用に供さなくなった日から **3年を経過する日の属する年の12月31日** までに譲渡すること。

なお、家屋を取り壊して土地のみ譲渡する場合は、次の要件を満たすこと。

- ① 家屋の取壊しから1年以内に敷地の譲渡契約が締結され、かつ、その家屋を **居住の用に供さなくなった日以後3年を経過する日の属する年の12月31日** までに譲渡すること。ただし、その家屋を取り壊した日から土地譲渡の契約締結日まで、その敷地を貸駐車場などその他の用に供していないこと。
- ② 災害等により滅失した家屋の敷地の場合は、**居住の用に供さなくなった日以後3年を経過する日の属する年の12月31日** までに譲渡すること。

## 3. 居住用財産の特例の内容 ★★★

### （1）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

居住用財産の買換えに際して譲渡損失の金額が生じた場合は、所定の要件を満たすことにより、譲渡の年は**損益通算**を認め、通算しきれない損失の金額があるときは、翌年以降 **3年間の繰越控除**が認められる。

#### 1) 譲渡資産の要件等

- ① 2024年1月～2025年12月の間の譲渡損失であること。
- ② 譲渡年の1月1日において所有期間が5年を超える個人の居住用財産の譲渡であること。
- ③ 家屋の敷地面積が500㎡を超える場合、500㎡を超える部分に相当する損失の金額は除かれる。

## 合格のポイント

1. 住まなくなった家屋（空き家、貸家）を譲渡する場合は、住まなくなった日以後3年目の年の12月31日までに譲渡すれば適用可。



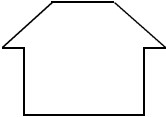
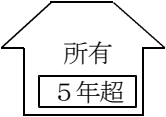
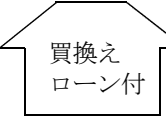
## 2) 買換資産の要件

- ① 譲渡した年の翌年12月31日までに買換資産を取得し、取得の日の翌年12月31日までに居住の用に供すること。
- ② 取得する家屋の床面積は50㎡以上であること。

## 3) その他

- ① 繰越控除を受けようとする年分の合計所得金額が**3,000万円以下**であること。
- ② 繰越控除を受けようとする年の12月31日において、買換資産取得に係る住宅借入金（返済期間10年以上）の残高を有していること。
- ③ 繰越控除と住宅ローン控除制度との重複適用ができる。
- ④ 住民税においても譲渡損失の繰越控除が適用される。

図表6-77・計算例 / 居住用財産の買換え等の場合の譲渡損失の繰越控除の計算

		2024年	2025年	2026年	2027年
取得	売却 所得	800万円	800万円	700万円	1,000万円
			—	—	—
取得金額 8,000万円	売却代金 — 5,000万円	損失 △3,000万円	△2,200万円	△1,400万円	△700万円
譲渡損失の繰越額 →		△2,200万円	△1,400万円	△700万円	300万円 (ローン控除適用可)

## (2) 特定の居住用財産の譲渡損失の損益通算および繰越控除

居住用財産取得時の借入金の返済途上にある当該居住用財産の譲渡により、譲渡損失の金額が生じ、かつ、売却代金で返済途上の住宅ローンが精算できずに残高が残った場合には、譲渡損失の金額または残存ローンの額のいずれか小さい方の金額について損益通算および3年間の繰越控除が認められる。

- |   |                |
|---|----------------|
| ① 損失の金額 = (取得費 + 譲渡費用) - 譲渡価額<br>② 残存ローンの額 = 住宅ローン残高 - 譲渡価額 | } いずれか少ない金額が対象 |
|---|----------------|

## 合格のポイント

1. 居住用財産の買換え等に際し、譲渡所得の金額に損失が生じた場合、その年は損益通算し、翌年以降は3年間の繰越控除が認められる。
  - ・ 譲渡資産は、譲渡の年の1月1日において所有期間が5年超であること。
  - ・ 買換取得資産の床面積は50㎡以上。
  - ・ 繰越控除を受けようとする年の年末に、買換資産取得の借入金残高があること。
  - ・ 繰越控除を受けようとする年の合計所得金額が3,000万円以下であること。

## 1) 譲渡資産の要件

- ① 2024年1月～2025年12月の間の譲渡損失であること。
- ② 譲渡年の1月1日において所有期間が5年を超える個人の居住用財産の譲渡であること。
- ③ 譲渡契約締結日の前日において、譲渡資産取得に係る住宅借入金等（返済期間10年以上）の残高があること。

## 2) その他

- ① 繰越控除を受けようとする年分の合計所得金額が**3,000万円以下**であること。
- ② 住民税においても譲渡損失の繰越控除が適用される。
- ③ 譲渡後の住宅取得は要件となっていないため、買換資産の要件はない。

## (3) 居住用財産の譲渡所得の特別控除「3,000万円の特別控除」 ★

自己の居住用財産の譲渡をしたときは、譲渡所得(益)の金額から最大**3,000万円**が控除される。特別控除の適用に際し、所得要件は設けられていない。

図表6-78・計算例 / 3,000万円の特別控除の利用

譲渡金額	取得費	譲渡費用	特別控除額	譲渡所得
6,000万円	－	(3,500万円+230万円)	－3,000万円	＝－730万円 < 0
譲渡所得は0となる。特別控除を利用しなければ2,270万円の譲渡所得となる。				

※ 譲渡所得がプラスの場合は、この額に、長・短期の税率を乗じて税額を算出する。

## 1) 譲渡資産の要件 ★

- ① 個人の居住用財産の譲渡であること。
- ② 譲渡した居住用財産の**所有期間は問わない**（短期譲渡でも可）。
- ③ 居住用家屋が2以上ある場合には、主たる住居のみ適用される。なお、別荘等の一時的な利用を目的とするものは適用されない。
- ④ 店舗併用住宅等の場合、居住用の割合が90%以上の場合は全体に適用されるが、それ以外は面積按分して適用される。

## 合格のポイント

1. 居住用財産の3,000万円の特別控除は、自己の居住用財産を譲渡した場合に、譲渡所得の金額から最大3,000万円を控除できる特例。
  - ・ 譲渡した居住用財産の所有期間は問われない。

## 2) 家屋とその敷地の所有者が異なっても適用される場合

- ① 土地と建物が共に**夫婦の共有**であれば、夫婦**それぞれが適用**を受けられる。
- ② 家屋と敷地の所有者が異なる場合、原則として家屋の所有者のみに適用される。ただし、その家屋とともに敷地が譲渡され、両者が親族関係を有し、生計を一にし、その家屋に同居している場合は、家屋の譲渡益から控除しきれなかった残余の額を敷地の譲渡益から控除することができる。

### (4) 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（軽減税率）★★

譲渡の年の1月1日において、土地・家屋とも所有期間が10年を超える個人の居住用財産を譲渡した場合、一定の要件を満たしたときは、3,000万円の特別控除を適用した後の譲渡益6,000万円以下の部分について軽減税率が適用される。

#### 1) 譲渡資産の要件 ★

土地等、家屋ともに**譲渡年の1月1日**で所有期間が**10年超**であること。

#### 2) 適用税率 ★

譲渡益から3,000万円の特別控除を適用後に残る譲渡益の6,000万円以下の部分について、軽減税率が適用される。

##### ① 課税長期譲渡所得金額が**6,000万円以下**の部分 ★

$$\text{所得税・住民税} = \text{課税長期譲渡所得金額} \times 14\% \quad (\text{所得税} 10\% + \text{住民税} 4\%)$$

##### ② 課税長期譲渡所得金額が6,000万円超の部分

通常の長期譲渡所得の税率が適用される。

$$\text{所得税・住民税} = \text{課税長期譲渡所得金額} \times 20\% \quad (\text{所得税} 15\% + \text{住民税} 5\%)$$

#### 3) 他の特例との適用 ★

居住用財産の3,000万円の特別控除と**併用可能**だが、買換え特例とは併用できず、選択適用となる。

### 合格のポイント

1. 土地、建物とも夫婦の共有であれば、夫婦それぞれが特別控除の適用を受けられる。
2. 長期譲渡所得の軽減税率とは、譲渡の年の1月1日において土地・建物とも所有期間10年超である居住用財産を譲渡した場合、3,000万円の特別控除後の課税長期譲渡所得金額のうち6,000万円以下の部分について、軽減税率（所得税10%、住民税4%）を適用するもの。

## (5) 特定の居住用財産の買換え特例

居住用財産の買換えに際して生じた譲渡益については、買換取得資産の購入価額が買換譲渡資産の売却価額以上である場合は、その譲渡はなかったものとして課税が繰り延べられる。逆に、買換取得資産の購入価額が買換譲渡資産の売却価額を下回る場合は、その差額部分についてのみ課税対象とする。

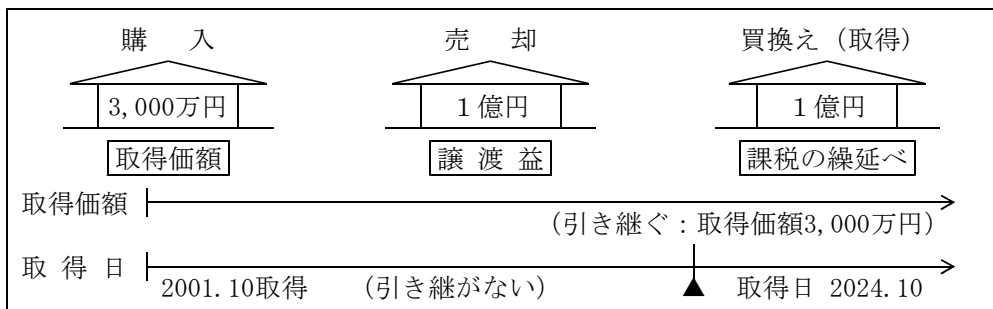
### 1) 譲渡資産・買換取得資産の要件

- ① 2024年1月～2025年12月の間の譲渡であること。
- ② 譲渡資産の所有期間は、土地等、家屋ともに**10年超**であること。
- ③ 譲渡資産の通算居住期間が**10年以上**であること。
- ④ 譲渡した年の前年の1月1日から翌年12月31日までの3年の間に買い換えること。
- ⑤ 譲渡資産の譲渡に係る対価の額が**1億円以下**であること。
- ⑥ 買換取得資産が既存住宅の場合は、築後経過年数が25年以内（耐火、非耐火共通）、または現行の耐震基準を満たす家屋であること。
- ⑦ 2024年1月以後に買い換える住宅が新築等である場合は、一定の省エネ基準を満たしていること。
- ⑧ 買換取得資産の床面積（区分所有建物は専有部分の登記面積）は50㎡以上で上限はない。
- ⑨ 取得資産の敷地の用に供する土地面積は500㎡以下であること。

### 2) 居住用等の買換えを適用した場合の注意事項

- ① 居住用財産の3,000万円の特別控除とは併用できず、選択適用となる。
- ② 買換取得資産は、譲渡資産の取得日は引き継がないが、譲渡資産の取得価額は引き継ぐ。

図表6-79・特定の居住用財産の買換え特例の取得価額・取得日



### 合格のポイント

1. 買換え特例とは、譲渡の年の1月1日において、土地・建物の所有期間が10年超、居住期間が10年以上である居住用財産の買換えに際し、「譲渡資産の価額＜買換取得資産の価額」である場合は、その譲渡がなかったものとして課税を繰り延べる制度。
  - ・ 譲渡資産の対価の額は1億円以下であること。
  - ・ 買換取得資産の床面積は50㎡以上、敷地面積は500㎡以下であること。
  - ・ 既存住宅取得の場合は築後経過年数25年以下、または耐震基準を満たすこと。

## 3) 特定の居住用財産の買換え特例の計算

## ① 「譲渡収入金額 ≤ 買換資産の取得価額」の場合

譲渡資産の譲渡がなかったものとされ、譲渡所得の額（100％）の課税が繰り延べられることになる。

## ② 「譲渡収入金額 &gt; 買換資産の取得価額」の場合

買換資産の取得価額が譲渡資産の譲渡額より少ない場合には、買換えの取得価額を上回る部分については譲渡があったものとされて、一部課税され残額が課税繰延べになる。

$$a) \text{収入金額} = \text{譲渡資産の譲渡価額} - \text{買換資産の取得価額}$$

$$b) \text{必要経費} = (\text{譲渡資産の取得費} + \text{譲渡費用}) \times \frac{\text{収入金額}}{\text{譲渡資産の譲渡価額}}$$

$$c) \text{課税長期譲渡所得} = \text{収入金額} - \text{必要経費}$$

## ③ 特定の居住用財産の買換え特例を使った場合の譲渡所得の金額と税額の計算例

(前提条件)

・ 譲渡資産の取得日 : 1996年5月1日

取得金額 : 3,000万円 (建物は減価償却費控除後)

譲渡日 : 2024年3月1日

譲渡金額 : 1億円

譲渡費用 : 400万円

・ 買換資産の概要 : 2014年新築 家屋床面積230㎡ 土地面積450㎡

取得日 : 2024年4月25日

取得費 : 8,000万円

「譲渡価額 > 購入金額」の場合は、差額分が譲渡されたものとして、その部分に所得税と住民税が課せられる。

## 1) 課税長期譲渡所得の金額

$$\begin{aligned} & \text{譲渡価額} \quad \text{購入価額} \quad \text{取得費} \quad \text{譲渡費用} \quad \text{譲渡価額} \quad \text{購入価額} \\ & (1\text{億円} - 8,000\text{万円}) - \{(3,000\text{万円} + 400\text{万円}) \times (1\text{億円} - 8,000\text{万円}) / 1\text{億円}\} \\ & \text{課税長期譲渡所得金額} \\ & = 1,320\text{万円} \end{aligned}$$

$$2) \text{所得税の計算} \quad 1,320\text{万円} \times 15\% = 198\text{万円} \quad \cdots \cdots \text{所得税額}$$

$$3) \text{住民税の計算} \quad 1,320\text{万円} \times 5\% = 66\text{万円} \quad \cdots \cdots \text{住民税額}$$

## 合格のポイント

1. 買換取得資産の取得価額は、譲渡資産の取得価額を引き継ぐ。取得日は買換取得資産の取得日となる。

## (6) 空き家に係る譲渡所得の3,000万円特別控除

(被相続人の居住用財産(空き家)に係る譲渡所得の特別控除の特例)

相続の開始の直前において被相続人の居住用家屋やその敷地であったものを、相続により取得をした個人が譲渡をした場合には、その譲渡所得の金額について居住用財産の譲渡所得の3,000万円特別控除が適用できる。

### 1) 対象となる資産

- ① 1981(昭和56)年5月31日以前に建築された家屋であること(マンション等の区分所有建築物を除く)。
- ② 相続の開始の直前において被相続人の居住用で、かつ被相続人が**独り住まい**であったこと。被相続人が介護保険法の要介護認定を受け、相続開始の直前まで老人ホーム等に入所していた場合にも対象となる。

### 2) 譲渡の適用要件

- ① 相続開始時から譲渡期限までの譲渡対価の合計が1億円以下の場合に限る。
- ② 相続開始の日以後3年を経過する年の12月31日までの間、かつ、2027年12月31日までに譲渡すること。
- ③ 被相続人が老人ホームに入所したときから、または、相続時から譲渡時まで事業用、貸付用、居住用に供されていないこと。
- ④ 譲渡時において家屋が一定の耐震基準を満たしていること。耐震基準を満たさない家屋の場合は耐震リフォームをするか、除却して敷地を売却すること。
- ⑤ 2024年1月以後の譲渡から、建物の耐震改修等をせずに譲渡した場合であっても、売買契約に基づいて譲渡の年の翌年2月15日までに譲受者が耐震改修を完了するか、建物を除却すれば控除対象となる。また、取得した相続人が3人以上である場合の特別控除額は1人当たり2,000万円となる。

### 3) 特例の重複適用

相続財産に係る譲渡所得の課税の特例(相続税の取得費加算の特例)とは**選択適用**であるが、居住用財産の買換え等の特例との**重複適用は可能**である。ただし、同一年に居住用財産の3,000万円の特別控除と重複適用する場合の控除額は、両方を合わせて3,000万円となる。

## 合格のポイント

1. 相続開始の直前において、被相続人の独り住まいであった家屋が空き家となった場合、その空き家と敷地を相続した個人が、相続開始の日以後3年を経過する年の12月31日までに譲渡した場合、居住用財産の3,000万円の特別控除が適用できる。
  - ・建物が耐震基準を満たさない場合は、耐震改修するか除却して敷地を譲渡すること。
  - ・被相続人が相続開始直前まで老人ホームに入所していた場合の空き家を含む。

#### 4) 申告要件

確定申告書に、地方公共団体の長等による上記の「譲渡の適用条件」の③を満たすことの確認書類その他の書類を添付すること。

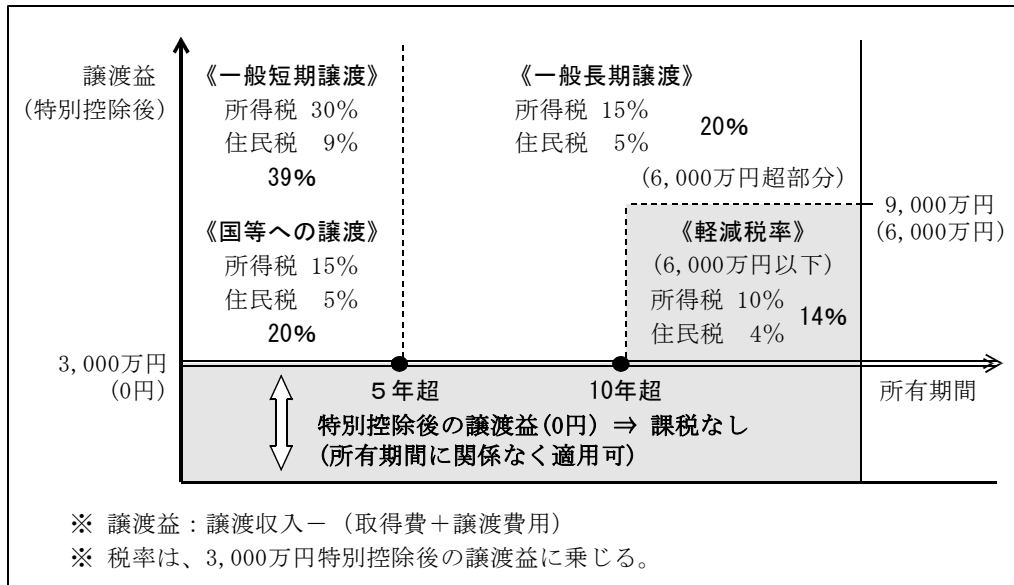
#### (7) 居住用財産等の譲渡に係る特例の適用関係

各種の譲渡所得の課税の特例制度については、その適用に際して重複して適用できるものは、次の3つしかない。

- ① 居住用財産の特別控除（3,000万円）と居住用財産の軽減税率
- ② 居住用財産の軽減税率と収用の特別控除「5,000万円」
- ③ （居住用）譲渡損失の3年間繰越控除制度と住宅ローン控除制度

#### (8) 居住用財産の譲渡に係る税率

図表6-80・居住用財産の譲渡に係る税率図



(注) 所得税については、復興特別所得税が加算される。

#### 合格のポイント

1. 居住用財産の3,000万円の特別控除と軽減税率の特例とは併用可能。
2. 特定の居住用財産の買換え特例と3,000万円の特別控除および軽減税率の特例は選択適用。



(9) 不動産の譲渡所得のまとめ

不動産の譲渡所得の計算（分離課税）

① 課税譲渡所得金額 × ② 税率 = 税額

① 課税譲渡所得の計算

収入金額

↓

売却金額

− (

取得費

↓

取得した（買った）金額  
建物は減価償却後の金額

+

譲渡費用

↓

不動産仲介手数料  
立退料・測量費

) −

特別控除額

↓

③④ 3,000万円控除

⑤ 5,000万円控除

居住用財産譲渡の特例	損失が出たとき	損益通算繰越控除	①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 ②特定の居住用財産の譲渡損失の損益通算および繰越控除
	利益が出たとき	特別控除	③居住用財産の譲渡所得の特別控除（3,000万円控除） ④空き家に係る譲渡所得の3,000万円特別控除 ⑤収用等の特例（5,000万円特別控除）
		軽減税率	⑥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 ⑦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
		課税繰延	⑧特定の居住用財産の買換えの特例 ⑨固定資産の交換の特例

上記特例の適用により課税所得が「0」となる場合も確定申告が必要（⑤収用等の5,000万円控除を除く）。

② 税率

長期 所得税15% 住民税5%

約2倍

短期 所得税30% 住民税9%

軽減税率

⑥の場合 長期譲渡所得を③④3,000万円控除後  
6,000万円以下の部分 所得税10% 住民税4%  
6,000万円超の部分 所得税15% 住民税5%  
⑦の場合 長期譲渡所得  
2,000万円以下の部分 所得税10% 住民税4%  
2,000万円超の部分 所得税15% 住民税5%

(注) 所得税については、復興特別所得税（基準所得税額×2.1%相当額）が加算される。

合格のポイント



## 4. 不動産の譲渡に係るその他の特例

居住用財産以外の譲渡等に係る特例は、次のようなものがある。

- ・ 中高層耐火建築等の建設の買換え特例（立体の買換え）⇒（2）
- ・ 事業用の買換えの特例 ⇒（3）
- ・ 固定資産の交換の特例 ⇒（4）
- ・ 収用等の特例（特別控除、代替資産の取得）⇒（5）
- ・ 優良住宅地の造成等のために土地等を譲渡した場合の長期譲渡所得の課税の特例 ⇒（6）
- ・ 低未利用土地等を譲渡した場合の長期譲渡所得の特別控除 ⇒（7）

### （1）買換え・交換等の特例のポイントと取得時期と取得価額の要点

土地・建物等の譲渡により生じた譲渡益は課税の対象になる。しかし、ある一定の条件を満たす資産の買換えや交換等の場合は、譲渡益に対する課税を繰り延べる特例が設けられている。

課税の繰延べは、譲渡資産の取得価格を買換取得資産の取得価格として引き継ぐことで行う。法人は、買換取得資産の取得価格と譲渡資産の取得価格の差額について、圧縮記帳を行うことで課税を繰り延べる。

#### 1) 買換え・交換の特徴

- ① 課税の繰延べ率が100%（課税なし）となるのは、買換取得資産の価額が譲渡資産の価額以上の場合である。譲渡資産の譲渡価格よりも買換取得資産の取得価格が低い場合は、その差額分が譲渡所得課税の対象となる。
- ② 個人の場合は長期譲渡と短期譲渡で適用税率に差が出るため、譲渡の際には取得時期が重要となる。適用する特例が譲渡資産の取得時期を引き継ぐ特例か否かが、適用税率に影響する。
- ③ 取得価額を引き継ぐ特例では、一般に譲渡資産の取得価格が低いため、取得資産に係る減価償却費は少なくなる。結果、不動産所得等が高くなり税額負担が増える。
- ④ 取得時期を引き継がない特例では、取得資産を5年以内に譲渡した場合は短期譲渡となり、高い税率が適用される。
- ⑤ 特例を使った場合は、申告所得の有無を問わず、確定申告が必要となる。

---

**合格のポイント**

## 2) 買換え等の特例と取得時期・取得価額の取扱い

- ① 取得時期を引き継ぐとは、買換取得資産の取得時期を譲渡資産の取得時期と同じとみなすこと。
- ② 取得価額を引き継ぐとは、買換取得資産の取得価格を譲渡資産の取得価額で取得したものとみなすこと。

図表6-81・買換え等の特例と取得時期・取得価額の取扱い

特 例	取得時期	取得価額
事業用資産の買換え	譲渡資産の取得日を引き継がない	譲渡資産の取得費を引き継ぐ
等価交換（立体買換え）	引き継がない	引き継ぐ
居住用財産の買換え	引き継がない	引き継ぐ
固定資産の交換	引き継ぐ	引き継ぐ
収用交換等の買換え	引き継ぐ	引き継ぐ
相続・贈与による取得	引き継ぐ	引き継ぐ

### （２）中高層の耐火建築物等の建設の買換え特例（立体買換えの特例）

個人が一定の区域内にある土地・建物等を譲渡し、その土地の上に地上3階以上の中高層耐火共同住宅の建設のため譲渡された場合、原則として譲渡の年の12月31日までにその土地に建設された一定の中高層耐火共同住宅を取得し、1年以内に居住の用または事業の用に使用するときは、買換取得資産の取得価格が譲渡資産の譲渡価格以上である場合は、**譲渡益全額（100%）**について課税が繰り延べられる。

なお、譲渡価格が買換取得資産の取得価格を超える場合は、その超える部分について課税される。

#### 1) 適用の要件

- ① 譲渡資産は事業用、居住用を問わない（棚卸資産は除く）。
- ② 譲渡資産を中高層耐火共同住宅の建設のために譲渡すること。
- ③ 買換資産は土地等の譲渡者もしくは譲受人（取得者）が建築した中高層耐火共同住宅で地上3階以上のもの。
- ④ 買換資産の延べ面積の2分の1以上が居住用であること。
- ⑤ 買換資産の取得期限は、原則として譲渡の年の年末または翌年末まで。
- ⑥ 取得日から1年以内に譲渡者の事業用または居住用とすること。

### 合格のポイント

1. 立体買換えの特例では、所定の要件を満たす買換えを行い、「譲渡資産の譲渡価格＜買換資産の取得価格」である場合は、その譲渡はなかったものとして、譲渡益の全額（100%）の課税が繰り延べられる。

## 2) 課税譲渡所得金額の計算

## ① 「譲渡収入金額 ≤ 買換資産の取得価額」の場合

譲渡がなかったものとされる。

## ② 「譲渡収入金額 &gt; 買換資産の取得価額」の場合

(イ) 収入金額 = 譲渡資産の譲渡価額 - 買換資産の取得価額

(ロ) 必要経費 = ( 譲渡資産の取得費 + 譲渡費用 ) ×  $\frac{\text{収入金額(イ)}}{\text{譲渡資産譲渡価額}}$

(ハ) 課税譲渡所得 = 収入金額(イ) - 必要経費(ロ)

## (3) 特定の事業用資産の買換えの場合の譲渡所得の課税の特例

一定地域内にある事業用資産（土地・建物等）を譲渡し、譲渡の日から一定期間内に買換資産（事業用の土地・建物等）を取得した場合で、買換資産の取得価額が譲渡価格を超える場合は、買換取得資産の原則80%相当分は譲渡がなかったものとして課税が繰り延べられ、超過部分についてのみ課税される。

## 1) 適用の要件

- ① 譲渡資産、買換取得資産ともに事業用資産であること。
- ② 買換資産は、原則として譲渡の年の前年1月1日から譲渡の年の翌年12月31日までに取得すること。
- ③ 買換資産は、取得の日から1年以内に事業の用に供することまたは供する見込みであること。
- ④ 買換資産が土地等の場合、譲渡した土地等の面積の5倍以内（5倍を超えた場合は5倍までの買換資産が対象）かつ300㎡以上であること。
- ⑤ 譲渡資産（土地等）の所有期間は10年超（時限措置）であること。

## 2) 譲渡所得の計算

## ① 「譲渡収入金額 ≤ 買換資産の取得価額」の場合

課税譲渡所得金額 = { 譲渡収入金額 - ( 譲渡資産の取得費 + 譲渡費用 ) } × 0.2

## 合格のポイント

1. 特定の事業用資産の買換えの特例は、一定地域内の事業用資産について要件を満たす買換えを行った場合、買換取得資産の80%相当額について買換えはなかったものとして、課税を繰り延べる特例。

② 「譲渡収入金額＞買換資産の取得価額」の場合

課税譲渡所得金額＝  
$$\left[ \frac{\text{譲渡収入金額} - \text{買換資産の取得価額}}{\text{(A)}} \times 0.8 \right] - \left[ \frac{\text{譲渡資産の取得費} + \text{譲渡費用}}{\text{(A)}} \right] \times \frac{\text{(A)}}{\text{譲渡収入金額}}$$

(注) 法人についても、ほぼ同様の特定資産の買換え特例がある。

図表6-82・特定事業用資産の買換え特例（3号）でよく利用される組合せ

譲渡資産	→ 買換資産	タイプ
日本国内にある所有期間10年超の土地等、建物または構築物等	日本国内にある建物・土地、構築物 ※取得土地は面積300㎡以上	適用期限：2026年3月31日 事業用資産の譲渡益について、下記を除き、原則80%の課税繰り延べ ① 集中地域の外から特別区へ 70% ② 集中地域の外から特別区を除く集中地域へ 75% ③ 本店等の移転を伴う買換え ・特別区から集中地域の外へ 90% ・集中地域の外から特別区へ 60%

3) 特定の事業用資産の買換えの場合の譲渡所得の課税の特例の計算

① 譲渡収入金額≦買換資産の取得価額の場合（課税の繰延べ80%の場合）

譲渡資産 (20,000)

譲渡益 (18,000)

取得費・譲渡費用 (2,000)

買換え→

買換資産 (25,000)

課税繰延譲渡益 (18,000－3,600＝14,400)

取得価額 (25,000－14,400＝10,600)

(単位：万円)

譲渡所得

: (譲渡収入×0.2)－(取得費・譲渡費用×0.2)  
(20,000万円×0.2)－(2,000万円×0.2)＝3,600万円  
※ 課税繰延利益：18,000万円－3,600万円＝14,400万円

買換資産の取得価額

: 買換資産の取得価額－課税繰延譲渡益  
25,000万円－14,400万円＝10,600万円

合格のポイント

## ② 譲渡収入金額＞買換資産の取得価額の場合

譲渡資産 (20,000)		買換資産 (15,000)
譲渡益 (18,000)	買換え →	課税繰延譲渡益 (18,000－7,200＝10,800)
取得費・譲渡費用 (2,000)		取得価額 (15,000－10,800＝4,200)

(単位：万円)

**譲渡所得**：収入(A)：譲渡収入－買換資産の取得価額×0.8  
20,000万円－15,000万円×0.8＝8,000万円

取得費等(B)：取得費・譲渡費用×(A／譲渡収入)  
2,000万円×(8,000万円／20,000万円)＝800万円

(A)－(B)＝8,000万円－800万円＝7,200万円

※ 課税繰延利益：18,000万円－7,200万円＝10,800万円

**買換資産の取得価額**：買換資産の取得価額－課税繰延譲渡益  
15,000万円－10,800万円＝4,200万円

## (4) 固定資産の交換の特例

個人が1年以上所有していた特定の固定資産と他の者が1年以上所有していた特定の固定資産とを交換し、その交換取得資産を交換譲渡資産の譲渡直前の用途と同一の用途に供するなど一定の要件を満たした場合には、その譲渡がなかったものとみなされて、課税が繰り延べられる。

## 1) 特例の適用要件

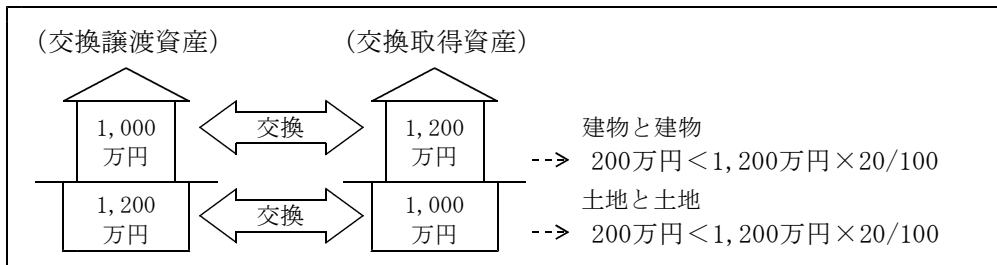
- ① 交換譲渡資産および交換取得資産は、いずれも固定資産（棚卸資産は除く）であること。
- ② 交換譲渡資産および交換取得資産は、次のいずれかに該当するものであること。
  - a) 土地（借地権と底地の交換も含む）
  - b) 建物（附属設備、構築物を含む）
  - c) その他機械および装置・船舶・鉱業権など
- ③ 交換譲渡資産は1年以上保有していたものであること。

## 合格のポイント

1. 固定資産の交換の特例は、一定の要件を満たす固定資産を物々交換した場合に、その譲渡はなかったものとして課税を繰り延べる制度。
  - ・ 交換譲渡資産および交換取得資産は、互いに1年以上保有していたこと。
  - ・ 交換差金は、高い方の金額の20%以下であること。
  - ・ 交換取得資産は、交換譲渡資産の取得価格および取得時期を引き継ぐ。

- ④ 交換取得資産は、交換の相手方が1年以上所有していた固定資産で、交換のために取得したものでないこと。
- ⑤ 交換取得資産は、交換譲渡資産の譲渡直前の用途と同一の用途に供すること。
- ⑥ 交換のときにおける交換取得資産の時価と交換譲渡資産の時価との差額が、これらのうちいずれか高い方の価額の20%を超えないこと。

図表6-83・設例 / 交換の特例に該当するケース



## (5) 収用等の特例

公共事業などに伴う収容等によって補償金等を受け取った場合や補償金で代替資産を取得したときは、収用等の特例の対象となり、下記1) または2) の選択適用となる。

### 1) 収用交換等の場合の譲渡所得等の特別控除

収用等により資産を譲渡した場合、収用等により譲渡した資産の課税譲渡所得の金額の計算上、**5,000万円**の特別控除が認められる。

### 2) 収用等に伴い代替資産を取得した場合の課税の特例

収用等により資産を譲渡して補償金等を取得し、その取得した補償金等で代替資産を取得したときは、次の譲渡所得の課税の特例が認められる。

- ① 補償金の額 ≤ 代替資産の取得価額…資産の譲渡はなかったものとされる。
- ② 補償金の額 > 代替資産の取得価額…超える金額についてのみ譲渡があったものとされる。

## 合格のポイント

1. 収用等により資産を譲渡した場合、収用等により譲渡した資産の課税譲渡所得の金額の計算上、5,000万円の特別控除が認められる。
  - ・ 同一年に、居住用財産の3,000万円の特別控除が適用できる場合は、両方を合算して5,000万円が控除限度額となる。

### 3) 特例の適用要件

次に掲げる要件のすべてを満たす場合に限り適用できる。

- ① 収用交換等された資産の全部について、その年中に他の特例の適用を受けていないこと。
- ② 公共事業の施工者から最初に取り等申出を受けた日から、6ヵ月以内に譲渡していること。土地収用法の仲裁を受け、かつ当該仲裁の申請が当該申出のあった日から6ヵ月を経過した日までになされているときは、譲渡が6ヵ月を経過した日以後に行われている場合であっても、一定の要件の下で適用を認められる。
- ③ 同一の収用交換等に係る事業につき、資産の譲渡が2年以上に分けて行われた場合は、最初の年に譲渡した資産に限られる。
- ④ 公共事業の施工者から取り等申出を最初に受けた者が譲渡した者であること。

### (6) 優良住宅地の造成等のために土地等を譲渡した場合の特例

個人が有する土地等または建物等で、譲渡した年の1月1日で所有期間が5年を超えるもので、優良住宅地または特定優良住宅地等予定地のための譲渡に該当する場合には、その譲渡所得に対する税額が次のように計算される。

課税長期譲渡所得金額 (A) 2,000万円以下	$(A) \times 10\% (4\%) = \text{所得税額 (住民税額)}$
課税長期譲渡所得金額 (B) 2,000万円超	$[(B) - 2,000\text{万円}] \times 15\% (5\%) + 200\text{万円 (80万円)} = \text{所得税額 (住民税額)}$

《本特例の対象となる譲渡(抜粋)》

- ① 国または地方公共団体その他これらに準ずる法人に対する土地等の譲渡
- ② 建築面積が150㎡以上の建築物を建築する事業（事業施行面積が500㎡以上）を行う者に対する都市計画法第4条第2項で規定する都市計画区域のうち市街化区域、用途地域内の土地等の譲渡
- ③ 既成市街地等内または市街地再開発促進地区内において行う地上階数4以上の中高層耐火建築物の建築をするための事業（都道府県知事の認可を受けたものに限る）の用に供するための土地等の譲渡

**合格のポイント**



## （７）低未利用土地等の活用促進

2025年12月31日までの個人の譲渡のうち、居住用・事業用等に利用されていない、または、その利用の程度が著しく劣っている土地（その上に存する権利を含む）を「低未利用地等」とし、その譲渡が次の①～④に該当する場合は、年中の低未利用土地等の譲渡所得の金額から100万円（100万円に満たないときはその長期譲渡所得の金額）を控除することができる。ただし、譲渡先が配偶者や特別の関係のある者の場合は適用されない。

- ① 建物を含めた譲渡対価の額が500万円以下であること。ただし、以下の土地等については譲渡対価の額が800万円以下であること  
イ．市街化区域または非線引き区域のうち用途地域設定区域にある土地  
ロ．所有者不明土地対策計画を作成した自治体の都市計画区域にある土地
- ② 都市計画区域内にあること
- ③ 譲渡年の1月1日において5年超の長期所有のものであること
- ④ 低未利用土地等であることおよび買主の利用意向があることについて市区町村長が確認していること

**合格のポイント**

---

## 過去問題演習 - 13

個人が土地を譲渡した場合の譲渡所得に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

1. 相続人が相続により取得した土地を譲渡した場合、その土地の所有期間を判定する際の取得の日は、相続人が当該相続を登記原因として所有権移転登記をした日である。
2. 土地の譲渡が長期譲渡所得に区分される場合、課税長期譲渡所得に対して、原則として、所得税（復興特別所得税を含む）15.315%、住民税5%の税率により課税される。
3. 土地を譲渡する際に支出した仲介手数料は、譲渡所得の金額の計算上、譲渡費用に含まれる。
4. 譲渡所得の金額の計算上、譲渡した土地の取得費が不明な場合には、譲渡収入金額の5%相当額を取得費とすることができる。

2201

## 過去問題演習 - 14

居住用財産を譲渡した場合の3,000万円の特別控除（以下「3,000万円特別控除」という）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（以下「軽減税率の特例」という）に関する次の記述のうち、最も適切なものはどれか。

1. 3,000万円特別控除は、居住用財産を配偶者に譲渡した場合には適用を受けることができない。
2. 3,000万円特別控除は、居住用財産を居住の用に供さなくなった日から6ヵ月を経過する日までに譲渡しなければ、適用を受けることはできない。
3. 軽減税率の特例は、譲渡した居住用財産の所有期間が、譲渡した日の属する年の1月1日において5年を超えていれば、適用を受けることができる。
4. 軽減税率の特例では、課税長期譲渡所得金額のうち1億円以下の部分の金額について、所得税（復興特別所得税を含む）10.21%、住民税4%の軽減税率が適用される。

2201

過去問題演習 - 15

杉山さんは、9年前に相続により取得し、その後継続して居住している自宅の土地および建物の売却を検討している。売却に係る状況が下記＜資料＞のとおりである場合、所得税における課税長期譲渡所得の金額として、正しいものはどれか。なお、＜資料＞に記載のない事項は一切考慮しないこととする。

＜資料＞

- ・ 取得費：土地および建物とも不明であるため概算取得費とする。
- ・ 譲渡価額（合計）：6,600万円
- ・ 譲渡費用（合計）：240万円

※居住用財産を譲渡した場合の3,000万円特別控除の特例の適用を受けるものとする。

※所得控除は考慮しないものとする。

1. 3,600万円
2. 3,360万円
3. 3,270万円
4. 3,030万円

2205

## 第5章 借地権等の税務および不動産の贈与・相続に係る税金

### 1. 借地権等に関する特殊な税務

不動産の土地等の賃借に関し、借地権設定時に権利金等の一時金が支払われる慣行のある地域とない地域がある。権利金等支払いの慣行がある地域では、その権利金の授受によって税務上の取扱いが異なる。慣行のない地域は問題はない。

一時金には、契約終了時に返還される保証金と返還されない権利金がある。

#### (1) 権利金の授受による税金の取扱い（権利金の授受がある慣行の地域）

##### 1) 地主が個人の場合

権利金の計上時期は、権利金の授受があったときとなる。保証金等は、返却しない場合は返却しないことが決まった時点で収入に計上する。なお、借地人が支払う権利金がない、あるいは少額の場合は、地主から借地人に借地権相当額の贈与があったものとみなされ、贈与税の認定課税の対象となる。

##### ① 権利金の所得区分

受領する権利金の額が、その土地の時価額の2分の1以下であれば不動産所得、**2分の1を超える場合は譲渡所得**に区分される。譲渡所得計算における取得費は次の算式で計算する。

$$\text{取得費} = \text{その土地の取得費} \times \frac{\text{受け取った権利金等の額}}{\text{受け取った権利金等の額} + \text{底地の時価}}$$

##### 2) 地主が法人の場合

地主が法人である場合、借地権設定時に権利金の額を収入に計上し、取得費を損金に算入することができる。

#### (2) 権利金の授受がない場合

権利金の授受がない場合、原則として借地人は借地権相当額の認定課税を受ける。これを回避するためには、権利金に代えて、「相当の地代」を支払う方法がある。

##### 1) 相当の地代とは

相当の地代とは、地代に権利金相当を分割上乘せしたようなもので、次の算式により計算した額となる。計算式にある土地の更地価格は、自用地としての相続税評価額またはその評価額の過去3年間の平均額を用いることが多い。

### 合格のポイント

1. 土地等の賃貸借に際して支払われる権利金や保証金は、原則として不動産所得となる。
2. 個人が受領する権利金の額が、その土地の時価の1/2を超える場合は、譲渡所得に区分される。
  - ・保証金等のうち賃借人に返還しない部分の金額は、返還しないことが決まったときに不動産所得の収入に計上する。

$$\text{相当の地代（年額）} = \text{土地の更地価額} \times 6\%$$

なお、一部権利金を受け取っている場合の相当の地代は次の計算式となる。

$$\text{相当の地代（年額）} = (\text{土地の更地価格} - \text{受領した権利金の額}) \times 6\%$$

## 2) 土地の無償返還に関する届出

地代が相当の地代に満たない場合でも、将来、無償で土地を返還することを約した「**土地の無償返還の届出**」を税務署に連名で提出した場合は、借地権の認定課税は行われない。

## (3) 権利金・保証金の一時金の所得の取扱い

通常の借地権の設定に際して権利金（返還を要しないもの）を授受する慣行が見られたが、定期借地権では保証金（期間満了時に返還を要するもの）を授受するケースが一般的である。

図表6-84・権利金・保証金の取扱いのまとめ

定期借地権等の設定にあたって、借地権者が借地権設定者に対して支払う一時金の取扱いは、次のとおり。

	利用者（借地人）	所有者（土地所有者）
賃料の前払いとしての一時金	期間の経過に応じて費用化 （前払費用として処理）	期間の経過に応じて収益計上 （前受収益として計上）
権利金 （注1）	減価償却できず （契約終了時に全額特別損失扱い）	一時に課税 （個人の場合は累進課税扱い）
保証金 （注2）	長期にわたりリスクを負う （長期間資金を寝かせることになる）	長期にわたり多額の債務 （期間満了時に多額の返還が必要）

（注1）定期借地権設定の対価そのものなどとして收受し、返還を要しない一時金をいう。

（注2）地代不払いや建物撤去不履行の際の担保などとして收受し、原則返還を要する一時金をいう。

## 合格のポイント

1. 次の場合は、借地権の認定課税は行われない。
  - ・相当の地代が支払われている場合。
  - ・「土地の無償返還に関する届出」が連名で所轄税務署に提出されている場合。

## 2. 不動産の贈与に係る贈与税（取得）

### （1）直系尊属から住宅取得等資金の贈与を受けた場合の贈与税の非課税措置

住宅取得等に際し、直系尊属から住宅取得等資金の贈与を受けた場合、一定の要件を満たせば、所定の金額まで贈与税が非課税となる特例制度。

この規定は、暦年課税贈与の基礎控除額または相続時精算課税贈与の特別控除額と併用することができる。

#### 1) 適用要件等

- ① 適用期間 …… 受贈日が2024年1月1日～2026年12月31日の間であること。
- ② 贈与者の要件 … 父母・祖父母（直系尊属）
- ③ 受贈者の要件 … 贈与者の直系卑属（子・孫）で、贈与の日において18歳以上の居住者等であり、その年の合計所得金額2,000万円以下の者。
  - ・ 受贈者のその年の合計所得金額が1,000万円以下である場合は、住宅の床面積要件が40㎡（原則は50㎡）以上に緩和される。
- ④ 原則として、贈与を受けた年の翌年3月15日までに居住を開始すること。
- ⑤ 非課税限度額は、取得等する住宅家屋の性能により次のとおり。
  - ・ 耐震、省エネ住宅またはバリアフリー住宅は1,000万円
  - ・ 上記以外の住宅家屋は500万円

### （2）住宅取得資金等に係る相続時精算課税選択の特例

相続時精算課税を選択できるのは、贈与者が60歳以上の直系尊属である場合とされているが、住宅取得等資金の贈与においては、贈与者の年齢要件を撤廃し、60歳未満の父母等からの贈与についても、相続時精算課税を選択することができるとする特例。2024年1月1日～2026年12月31日の間に受けた贈与について選択できる。

### （3）贈与税の配偶者控除の特例（暦年単位課税）

贈与税の配偶者控除の特例とは、婚姻期間が20年以上である夫婦間で、居住用財産または居住用財産を取得するための金銭の贈与が行われた場合、贈与税の課税価格から基礎控除額と別枠で最大2,000万円を控除することができる特例。

### 3. 相続税・贈与税の財産評価

#### (1) 主な宅地の評価

- 1) 貸宅地…他人に貸付けしている宅地

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

- 2) 貸家建付地…自己の所有地に建設した家屋を他人に貸し付けている場合の  
その宅地

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

- 3) 借地権…他人から土地を借り、その土地に借主が家を建てている場合の土地の利用権

$$\text{自用地価額} \times \text{借地権割合}$$

ただし、借地権設定に際して権利金等を支払う慣行のない地域の借地権は、評価しない。

#### (2) 家屋等の評価

- 1) 自用家屋の評価…自分で住む、または利用している家屋

$$\text{固定資産税評価額} \times 1.0$$

- 2) 貸家の評価…他人に貸付けしている家屋

$$\text{自用家屋の評価額} \times (1 - \text{借家権割合 (一律30\%)} \times \text{賃貸割合})$$

- 3) 借家権の評価…貸主から家を借りている権利

$$\text{自用家屋の評価額} \times 30\%$$

**合格のポイント**



### （３）配偶者居住権の評価

配偶者居住権とは、配偶者が相続開始時に居住していた被相続人所有の建物に終身または一定期間無償で利用できる権利をいい、2020年4月以後の相続から適用が始まった。相続財産としての配偶者居住権は「居住建物」の使用権として規定されており、設定された土地建物について、居住建物の所有権、居住建物の敷地利用権、居住建物敷地の所有権などに分けて評価される。

### （４）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

相続または遺贈により取得した財産のうちに、相続の直前において被相続人等の事業用または居住用の建物・構築物等の敷地がある場合には、その宅地等のうち200㎡～400㎡までの部分について、一定の要件に応じた割合の金額が相続税の課税価格から減額される特例。

#### 1) 小規模宅地等に係る特例の土地の軽減割合・特例対象面積

図表6-85

宅地等区分			限度面積	軽減割合
事業用	事業継続	特定事業用宅地等	400㎡	▲80%
	不動産貸付	貸付事業用宅地等	200㎡	▲50%
居住用	居住継続	特定居住用宅地等	330㎡	▲80%

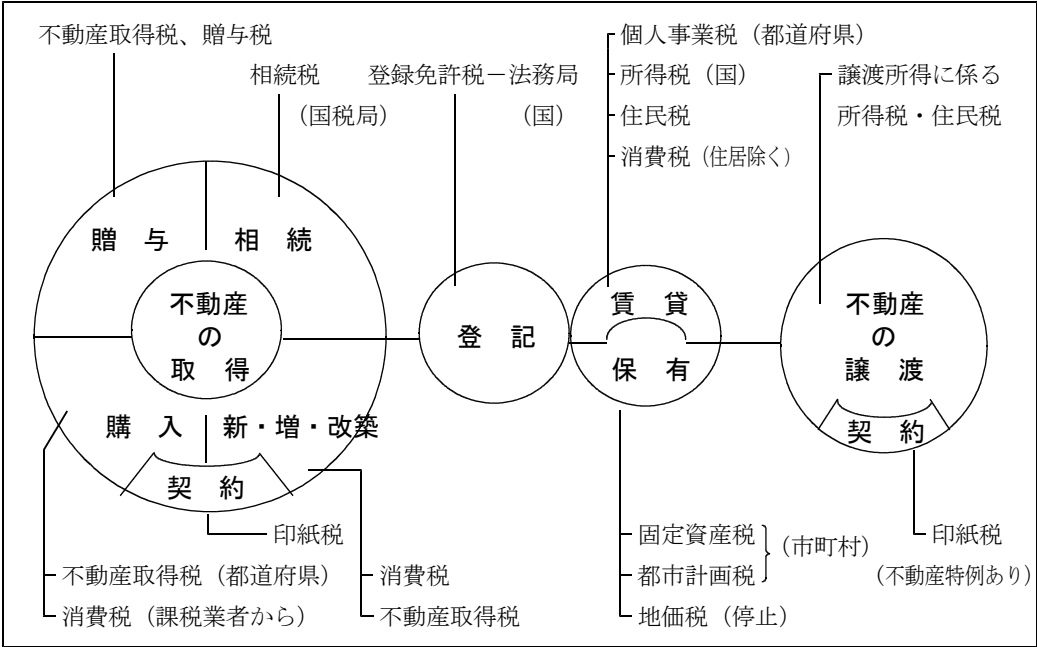
#### 2) 特例適用留意点

- ① 居住用宅地の取得者が配偶者以外の相続人等の場合、相続税の申告期限まで保有および居住を継続しない場合は、適用除外となる。
- ② 1つの宅地等について共同相続があった場合には、取得者ごとに適用要件が判定される。
- ③ 特定事業用宅地等と特定居住用宅地等の両方を評価減の対象に選択する場合、それぞれの適用限度面積まで完全併用適用できる。
- ④ 貸付事業用宅地等との併用適用を選択する場合には、適用限度面積について併用可能面積の調整計算を行う必要がある。
- ⑤ 一棟の建物の敷地の用に供されていた宅地等のうちに、特定居住用宅地等の要件に該当する部分とそれ以外の部分がある場合には、部分ごと（用途ごと）の床面積に応じて按分し、軽減割合を計算する。

---

**合格のポイント**

図表6-86・不動産に係る課税関係の概略図



**合格のポイント**