

不動産と税金

新税制 2訂版

節税対策

Q & A

かつみ会土地税制研究グループ

山田公一／小越清治／佐藤孝能

井上克己／中平幸信／田中良幸



税務経理協会

不動産と税金

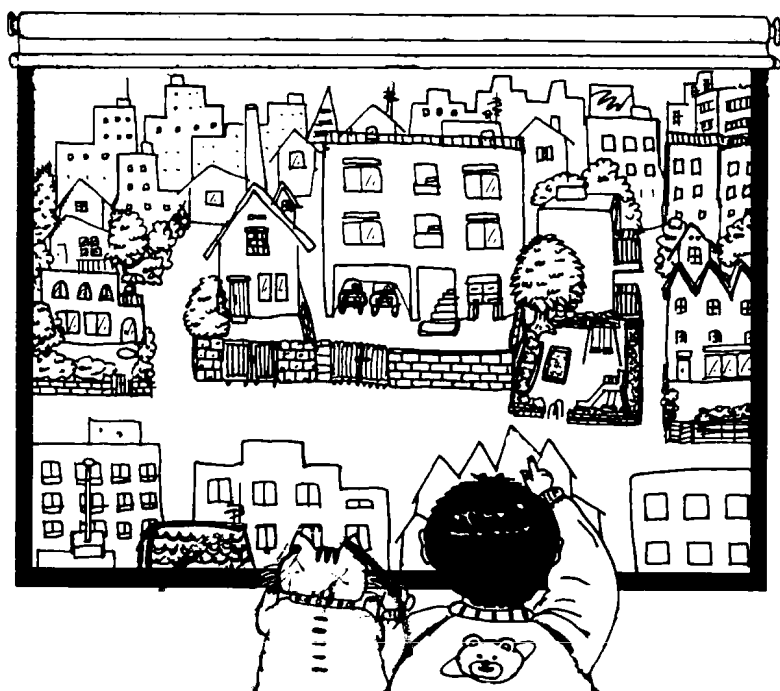
新税制 (2訂版)

節税対策 Q&A

かつみ会土地税制研究グループ

山田 公一 / 小越 清治 / 佐藤 孝能

井上 克己 / 中平 幸信 / 田中 良幸



〔著 者 紹 介〕

山田 公一

▶居住用財産・運用・消費税

1954年神奈川県生まれ。'76年成蹊大学経済学部卒業。'85年税理士試験合格。'86年税理士登録。かつみ会所得税部会所属。「税務通信」「税経セミナー」などへの執筆に従事する傍ら東京渋谷の甲越会計事務所で不動産買換え・土地有効活用のタックス・アドバイザーとして活躍中。

小越 清治

▶事業用資産

1956年鳥根県生まれ。'78年千葉商科大学商経学部卒業。'80年税理士試験合格。'83年税理士登録。かつみ会法人税部会所属。東京神田で地上げ・買換え対策、税務会計コンサルティング・中小企業経営者の良きパートナーとして活躍中。

佐藤 孝能

▶法人の土地重課等

1946年山形県生まれ。'71年専修大学商学部卒業。'83年税理士試験合格。'84年税理士登録・開業。かつみ会所得税部会所属。東京世田谷で不動産会社経営から相続税対策まで幅広く活躍中。

井上 克己

▶売却

1950年東京生まれ。'74年税理士試験合格。'76年税理士登録・開業。税法実務研究会「かつみ会」(会員130名)主宰。日本大学会計実務研究所・税務研究会実務研修センター講師。「税経セミナー」「TAX & MONEY」などへの執筆活動に従事。東京北千住で中小企業の税務相談・経営指導にあたっている。

中平 幸信

▶取得・保有

1944年高知県生まれ。'67年広島大学文学部卒業。'84年税理士試験合格。'86年税理士登録・開業。かつみ会商法部会所属。「税経通信」などへの執筆に従事する傍らタックス・トータルプランナーとして東京新宿で活躍中。

田中 良幸

▶相続・贈与

1957年東京都生まれ。'80年慶応義塾大学経済学部卒業。'82年税理士試験合格。'83年税理士登録・開業。かつみ会相続税部会所属。東京板橋で中小企業の事業承継・相続税対策などのタックス・プランナーとして活躍中。

著者との契約により検印省略

1988年6月1日 初 版 発 行
1988年11月15日 第 3 刷 発 行
1989年5月25日 改 訂 版 発 行
1989年10月20日 改訂版2刷発行
1990年4月20日 2 訂 版 発 行

不動産と税金 新税制節税対策Q&A

著 者 か つ み 会
発 行 者 大 坪 嘉 春
印 刷 所 税 経 印 刷 株 式 会 社
製 本 所 三 光 社 製 本

発 行 所 東京都新宿区 下落合2丁目5番13号 郵便番号 161 振替 東京9-187408	株式会社 税務経理協会 電話 (03) 953-3301 (編集) (03) 953-3325 (営業)
---	--

乱丁・落丁の場合はお取替えいたします。

© KATSUMIKAI 1990 Printed in Japan

本書の内容の一部又は全部を無断で複写複製(コピー)することは、法律で認められた場合を除き、著者及び出版社の権利侵害となりますので、コピーの必要がある場合は、予め当社にて許諾を求めて下さい。

ISBN4-419-01448-2 C2032

第2訂版発行にあたり

本書は、昭和62年10月以後の不動産に関する大幅な税制改正以来、多くの読者に支持され、平成2年度税制改正の改正点を加えた第2訂版を上梓することになりました。個人・法人の不動産取引のポイントを居住用財産⇒事業用資産⇒法人の土地重課等⇒運用⇒売却⇒取得・保有⇒相続・贈与の形態を通し、節税効果を追求してあります。

また、本書は税法実務研究会『かつみ会』（会員130名）の「土地税制研究グループ」部会員である税理士6人が、分担して共同執筆しました。職業柄、様々な税金に対する相談がありますが、最近の相談内容の中から、93問を厳選し、相談事例⇒結論⇒税金のしくみ⇒節税対策のパターンによりアドバイスをしてありますので、ご自分に合ったケースをお読み頂きたいと思います。実際の取引が、これらの事例の2以上に該当する場合も考えられますので、その前後の相談事例にも注意して目をお通し下さい。複雑な不動産取引の場合、中途半端な知識で申告しますと、後で思わぬ失敗をすることがあります。また、売った後で相談を受けても、どうにもならないケースが意外と多いものです。

内容に不明確な点、疑問点がありましたら、版元の税務経理協会へご連絡下さい（FAX 03-565-3391）。責任をもってお応えしたいと思います。本書が、読者の皆さんの節税対策に少しでもお役に立てることを願ってやみません。

平成2年4月

かつみ会部会 土地税制研究グループ

平成2年度税制改正においては、当面早急に実施すべき土地・住宅税制として次のような措置がとられています。

- (1) 超短期所有土地等に係る譲渡益重課制度の適用期限を2年延長する。
- (2) 土地等の譲渡に係る長期譲渡所得と短期譲渡所得を所有期間5年により区分する特例の適用期限を2年延長する。

なお、建物等の譲渡に係る長期譲渡所得と短期譲渡所得の区分についても、土地等と同様に所有期間5年により区分する。

- (3) 短期所有土地等に係る譲渡益重課制度の適用対象となる土地等の所有期間を5年以下とする特例の適用期限を2年延長する。
 - (4) 特定の事業用資産の買換え（交換）の場合の課税の特例について、その適用対象から所有期間5年以下の土地等の譲渡で土地譲渡益重課制度の適用除外要件を満たさないものを除いた上、個人の場合の特例の適用期限を1年延長する。
 - (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の適用期限を1年延長する。
 - (6) 特定市街化区域農地等を譲渡した場合の長期譲渡所得の課税の特例の適用期限を1年延長する。
 - (7) 収用等の場合について、特別控除額を5,000万円とする特例の適用期限を1年延長する。
 - (8) 特定民間住宅地造成事業等のために土地等を譲渡した場合の1,500万円特別控除の適用期限を1年延長する。
 - (9) 住宅政策を推進する見地から住宅取得促進税制について、控除期間を自己の居住の用に供した日の属する年以後6年間（現行5年間）とするとともに、適用対象となる増改築等の工事費用要件を100万円超（現行200万円超）に引き下げた上、その適用期限を2年延長する。
- なお、この改正は、平成2年1月1日以後に自己の居住の用に供する場合について適用する。
- (10) 給与所得者等が住宅資金の貸付け等を受けた場合の課税の特例の適用期限を2年延長する。
 - (11) 住宅取得資金の贈与を受けた場合の贈与税額の計算の特例の適用期限を2年延長する。

改訂版発行にあたり

今日の最大の関心事は、消費税です。土地の譲渡および貸付けは、消費に負担を求める税としての性格上、課税対象とすることになじまないということで、消費税のかからない非課税取引とされています。

しかし、土地売買に伴う手数料、土地の短期貸し（1月未満）、テニスコートなど土地を使用させる場合には、消費税がかかります。一戸建住宅を貸付けた場合にも、土地の使用は住宅の借受けに必然的に伴うものであり、賃借料金額が住宅の賃借料となり、消費税がかかることになります。土地と建物を一括して譲渡した場合には、課税資産と課税資産以外の資産を合理的に区分することが必要になるなど、消費税が不動産取引に及ぼす影響も少なくありません。

また、今回の税制改革で、不動産に係る税額計算や税率がかなり変わっています。主要改正項目としては、次のものがあります。

- (1) 長期譲渡所得に対する税率の引下げ……課税所得金額が4千万円を超える部分についても、一律に所得税25%、住民税7.5%の税率を乗じて計算した税額とすることになり、かつてのように面倒な上積税額の計算（2分の1総合課税）をする必要がなくなりました。
- (2) 特定市街化区域農地等の譲渡所得に対する税率の引下げ……課税所得金額のうち4千万円を超える部分に対する税率が、所得税22.5%（従前25%）、住民税7%（従前7.5%）に引下げられました。
- (3) 新規土地取得に係る借入金利子の損金算入の制限……法人が土地等を取得した場合の負債の利子の損金算入について、次の措置が創設さ

れました。

① 各事業年度末において新規取得土地等を有する場合には、その土地等に係る負債の利子の額（原則として土地等の取得価額×6%）は損金の額に算入しない。

② 負債の利子の損金不算入期間は、その土地等の取得後4年間とする。

③ 損金不算入負債利子は、原則として損金不算入期間の末日を含む事業年度の翌事業年度から4年間で均等額を損金の額に算入する。

④ 収用により取得した土地その他の特定の土地等については、適用しない。

(4) 小規模宅地等の評価減割合の引上げ……小規模宅地等を相続した場合の減額割合が、事業用宅地のみの場合は60%（従前40%）、居住用宅地のみの場合は50%（従前30%）、事業用宅地と居住用宅地の両方からなる場合は事業用宅地部分が60%（従前40%）、居住用宅地部分が40%（従前20%）へそれぞれ引上げられるとともに、特例の対象となる宅地等の範囲から事業に準ずるものの用に供されていた宅地等が除外されました。

(5) 不動産の評価差額を利用した節税の防止

① 相続開始前3年以内に取得した土地建物等については、相続税評価額によらず取得価額により評価する取扱いが創設されました。ただし、被相続人の居住の用に供されていた土地建物等については、適用除外となっています。

② 平成元年4月1日以降に負担付贈与及び低額譲渡によって取得した不動産の価額は、その取得時における実勢価額（通常の取引価額）

で評価する個別通達が出されました。

- (6) 不動産取得税の改正……消費税の導入に伴い、新築住宅取得控除額が1千万円（従前450万円）へ引上げられ、控除適用住宅の床面積基準が40㎡（戸建以外の貸家住宅にあっては30㎡）以上200㎡以下（従前200㎡）に改正されました。
- (7) 公共事業の動向等にかんがみ、昭和64年1月1日から平成元年12月31日までの間に行われる土地等の譲渡に係る譲渡所得の特別控除が、収用等の場合は5千万円（従前3千万円）、農地保有合理化等の場合は800万円（従前500万円）に、それぞれ引上げられました。

このような新税制下のもと、本書も多くの読者を得ましたので、内容を見直し、改正点を加えた最新情報版を上梓することになりました。

本書が、読者の皆さんの節税知識吸収の一助となり、お役に立てることができれば、私たちグループにとってこれにまさる喜びはありません。

平成元年4月

かつみ会部会

土地税制研究グループ

CONTENTS

居住用財産

税理士 山田 公一

- ① 居住用財産の特別控除制度 ————— 1
 居住用財産を譲渡したときには、3,000万円の特別控除がある。
- ② 居住用財産の低率分離課税制度 ————— 4
 10年を超えて所有している居住用財産を譲渡したときには、低い税率の課税ですむ。
- ③ 居住用財産の買換えの特例 ————— 8
 相続により取得した居住用財産で譲渡者本人が30年以上居住してきた住まいの譲渡については、買換えの特例を適用できる。
- ④ 居住用財産の範囲 ————— 13
 居住用財産が2以上存することもある。
- ⑤ 居住しなくなった住まい ————— 17
 譲渡者本人が居住しなくても、扶養親族が居住していると居住用財産となる。
- ⑥ 住まいの建替え ————— 20
 10年以内に建替えた居住用家屋とその敷地を譲渡したときは、土地が長期所有であっても2段階低率分離課税の適用がない。
- ⑦ 増築をしている住まいの所有期間 ————— 23
 土地・建物等の改良・改造を行っているときの所有期間の判定は、土地・建物等の最初の取得の日を基とする。
- ⑧ 底地を最近取得しているとき ————— 26

CONTENTS

- 借地権を有していた者が底地を買取ったときは、底地の所有期間が異なるので、税額計算に注意。
- ⑨ 居住用財産の共有———29
土地・建物を共有していると有利なことが多い。
- ⑩ 譲渡の相手先の制限———32
居住用財産の親族への譲渡も、2つの要件をクリアすると課税の特例がある。
- ⑪ 住まいの跡地の譲渡———35
取壊した住まいの跡地を駐車場として貸付けると、税金がまるまるかかってくる。
- ⑫ 災害跡地の譲渡———38
住まいを災害で消失したとき、その跡地についての居住用財産の条件はゆるやか。
- ⑬ 居住用財産の一部の譲渡———41
居住用財産の一部を譲渡する場合は、どの部分を売るかにより特例の適用が異なる。
- ⑭ 土地と建物の所有権が異なるとき———44
敷地しか所有していなくても家屋の持主と一緒に生活している親族には、特別控除の適用がある。
- ⑮ 他の特例との同時適用———47
居住用財産の譲渡の特例と他の特例とを、同時に適用することはできない。
- ⑯ 店舗併用住宅———50
店舗併用住宅の譲渡は、居住用部分と事業用部分について居住用と事業用の買換えの特例をそれぞれ適用する。

CONTENTS

運 用

税理士 山田 公一

- ⑰ 不動産の貸付け———53
 不動産の貸付けをすると、不動産所得として所得税の課税がある。
- ⑱ 青色事業専従者給与等———56
 不動産所得には、手続の仕方が必要経費を多くできるものがある。
- ⑲ 不動産管理会社———59
 不動産所得の節税に、法人を設立する方法がある。
- ⑳ 土地信託———62
 遊休地の有効利用を図りたいときは、土地信託を利用すると自家建設と同様の効果がある。

事業用資産

税理士 小越 清治

- ㉑ 事業用資産の買換えの特例制度———65
 事業用資産の買換えの特例を適用しても、20%の税金がかかる。
- ㉒ 特例の対象となる範囲———69
 譲渡資産と買換資産の組合せを上手にしないと、思わぬ税金がかかる。
- ㉓ 事業に準ずるものの範囲———73
 “事業に準ずるもの”の範囲を知らないと損をする。
- ㉔ 農地の買換え———77

CONTENTS

農地の買換えにも特例の適用がある。

- ②5 事業の用に供したかどうかの判定—————80
買換えた財産は、1年以内に事業の用に供しないと特例が認められない。
- ②6 買換資産の取得期間—————83
買換期限の延長は、最長3年間である。
- ②7 親族が事業の用に供している資産—————87
長男が事業主でも、事業用資産の買換えの特例を適用できる。
- ②8 相続人が事業の用に供した場合—————90
相続人が買換資産を取得し事業の用に使用しても、買換えの特例の適用がある。
- ②9 買換資産と資本的支出—————93
買換資産の改良・改造等は、1年以内に行わないと損をする。
- ③0 土地の面積制限—————96
買換資産が土地の場合には、面積制限がある。
- ③1 買換資産の取得費—————99
買換資産の取得価額は、購入価額でない。
- ③2 買換資産の売却—————102
買換資産の売却は、税金負担が重い。
- ③3 買換え後の税金—————105
買換えの特例を受けた後の税金対策を考えよう。
- ③4 買換差金の区分—————109
短期保有資産と長期保有資産とがある場合の買換差金の

CONTENTS

区分。

- ③⑤ 申告手続—————113
事業用資産の買換えの特例を受けるための申告手続。
- ③⑥ 中高層耐火建築物等の買換えの特例—————117
既成市街地等内での立体買換えは、税金がかからない。
- ③⑦ 固定資産の交換の特例—————121
不動産販売会社等が所有する土地との交換は、要注意。
- ③⑧ 借地権と底地との交換—————123
底地の一部と借地の一部との交換は、固定資産の交換の特例の適用がある。
- ③⑨ 固定資産の分筆交換—————125
資産の一部を交換とし他の部分を売買とした場合には、交換の特例の適用がむずかしい。
- ④⑩ 交換の適用と譲渡所得の計算—————127
固定資産の交換に際し特例の適用がある場合の譲渡所得の計算。

法人の土地重課等

税理士 佐藤 孝能

- ④① 法人の土地重課の概要—————130
法人の土地重課は、欠損事業年度でも課税される。
- ④② 土地重課税の計算方法—————133
“適用除外規定”，“概算法と実額法”の検討が、節税対策になる。
- ④③ 仲介行為に対する土地重課—————137
仲介行為が土地重課の対象となる“土地の譲渡等”に該

CONTENTS

当するかどうかの判定を間違わないようにする。

- ④④ 土地重課と買換制度等 ————— 141
土地重課の対象となる短期所有土地には、買換制度の適用がない。
- ④⑤ 既成市街地の内から外へ ————— 145
既成市街地等内の土地は、“買換制度”の利用により、有効な事業拡大が図れる。
- ④⑥ 買換資産が2箇所以上ある場合 ————— 149
特定資産の買換制度を利用する場合の買換資産は、一箇所に限らない。
- ④⑦ 既成市街地内での高層化 ————— 153
繁華街にある敷地の一部を譲渡し、この敷地上に建築される高層建物を取得する場合も買換えの特例で。
- ④⑧ 借地権と底地の交換 ————— 157
借地権と底地を交換して、土地を有効に活用しよう。
- ④⑨ 借地権利金の認定見合せ ————— 161
会社の土地に社長の居宅を建築した場合は、相当の地代を受取ると権利金の認定課税がない。
- ⑤⑩ 借地の無償返還と立退料 ————— 164
子会社からの借地を返還する場合、立退料の認定なし。

売 却

税理士 井上 克己

- ⑤① 土地・建物を売却したときの分離課税 ————— 167
土地・建物を売ったときは分離課税とされるが、各種の

CONTENTS

特別控除がある。

- ⑤2 長期・短期譲渡の判定と税額計算—————170
土地と借地権は5年基準，建物も5年基準である。
- ⑤3 新税制・スーパー重課—————174
不動産業者が2年以内に売却すると，超重課税となる。
- ⑤4 収入金額の帰属年度の損益通算—————176
譲渡所得は“引渡年度”の申告が原則。ただし，“契約効力発生年度”でもよく，黒字と他の所得の赤字は通算される。
- ⑤5 取得費の範囲—————179
売却した土地・建物の取得費が不明のときには，収入金額の5%で計算する。
- ⑤6 譲渡費用の範囲—————182
借家人に対する支払立退料も譲渡費用とされる。
- ⑤7 借地権の設定による権利金収入—————185
土地の簿価50%超の権利金は，譲渡所得とされる。
- ⑤8 譲渡担保による非課税—————188
借金をする場合，形式的に土地・建物の名義を変更しても課税されない。
- ⑤9 土地と建物を一括取得した場合—————191
土地と建物の区分価額は，税務署も教えてくれない。
- ⑥0 保証債務の履行—————195
保証人となり，自分の土地を売却した場合は非課税。
- ⑥1 相続により取得した土地・建物の譲渡—————198
2年6か月以内に売却すると，相続税の一部が取得費に

CONTENTS

加算される。

取得・保有

税理士 中平 幸信

- ⑥2 住宅取得と税金の種類 ————— 201
マイホームを取得したら、どんな税金がどのくらいかかるか。
- ⑥3 登録免許税（新築住宅） ————— 204
新築住宅の登記は、登録免許税が半分になる。
- ⑥4 登録免許税（中古住宅） ————— 207
中古住宅でも10年以内のものなら登録免許税は軽減されるが、貸家はどうなるか。
- ⑥5 不動産取得税 ————— 210
建物の広さと単価で大きな差がつく不動産取得税。
- ⑥6 不動産取得税の軽減措置 ————— 214
土地と建物の名義が異なる場合、不動産取得税の軽減の適用はどうなるか。
- ⑥7 固定資産税のしくみ ————— 217
地価高騰で固定資産税が心配。
- ⑥8 固定資産税 ————— 220
年末に新築すると固定資産税が4倍になる。
- ⑥9 住宅取得特別控除 ————— 223
ローンで住宅を取得したら、6年間税金が戻ってくる。
- ⑦0 農地の取得・保有にかかる税金 ————— 226
農地を取得したら、どんな税金がかかるか、また、宅地

CONTENTS

並み課税とはどんな制度か。

- ⑦① “お尋ね” に対する解答 ————— 229

税務署から、突然“お尋ね”が来たら……。

相続・贈与

税理士 田中 良幸

- ⑦② 相続税の計算 ————— 232

相続税は、遺産の額が基礎控除以下ならかからない。

- ⑦③ 贈与税の計算 ————— 235

贈与税の計算は簡単だ。

- ⑦④ 財産評価のあらまし ————— 238

財産の評価方法は、資産の種類ごとに異なる。

- ⑦⑤ 宅地の評価 ————— 241

宅地の評価額は、路線価で決まる。

- ⑦⑥ 宅地の評価（自用地以外） ————— 246

自用地以外は、権利関係を考えて評価する。

- ⑦⑦ 家屋の評価 ————— 249

家屋の評価は、一度決まれば変わらない。

- ⑦⑧ 事業用宅地・居住用宅地の評価減 ————— 252

事業用宅地や居住用宅地の相続には、評価減がある。

- ⑦⑨ 配偶者の税額軽減 ————— 255

配偶者は、法定相続分まで相続税がかからない。

- ⑧① 農地等の納税猶予 ————— 258

農業の後継者には、大きな特典がある。

- ⑧② 特殊な分割方法 ————— 261