

資産税NEWS

THE PROPERTY NEWS
FROM KYOTO CERTIFIED TAX ACCOUNTANT COMPANY

平成29年4月1日

4

No. 133

今月の Q&A

相続で取得した不動産をすぐに売却しました。
税負担が減少すると聞きましたが本当でしょうか。

タワーマンションに係る固定資産税について税制改正があるようですが
どのような内容ですか？



今月のお知らせ

相続・遺言・生前贈与・事業承継 等

無料個別相談会のご案内

随時
受付

事前予約制

京都税理士法人財産管理部では、相続に関する無料個別相談会を随時受け付けております。
身近な税金（相続、遺言、生前贈与、事業承継、不動産賃貸経営、資産税に関するご相談）について
是非この機会にお気軽にご相談下さい。

日時

9:00-17:00 (土日祝除く)

- ※事前予約制です。
- ※担当者がお客様のご都合に合わせて日程調整させていただきます。
- ※相談時間は概ね30分～1時間以内でお願いしております。

特記事項

- ※ご相談は初回に限り無料です。
- ※効率よく相談を受けていただく為、相談内容に関する資料などがございましたらご持参下さい。

<お申し込み・お問合せ先>

京都税理士法人 京都本社 財産管理部
☎075-693-6363
 <お電話受付時間> 9:00-17:00
 (土日祝除く)

場所

京都税理士法人 京都本社

京都市南区吉祥院九条町30番地1 江後経営ビル



【アクセス】

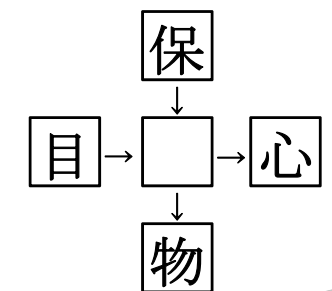
- JR西大路駅から徒歩5分
- 市バス202系統で西大路九条下車すぐ

今月の クイズ ?

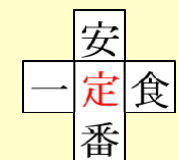
真ん中の□に漢字を入れて、二字熟語を4つ
作ってみましょう！
ただし熟語は矢印の方向に読みます。

- ①保→□ ②目→□
③□→物 ④□→心 の4つの二字熟語が出来ます。

※ 正解は次号資産税NEWSにて発表いたします。



※ 前号 (No.132 平成29年3月号) の解答は **【定】** でした。



お問い合わせ

Q

相続で取得した不動産をすぐに売却しました。税負担が減少すると聞きましたが本当でしょうか。

A

3年10ヶ月以内に売却した場合、納税した相続税の一部を不動産の取得費とみなします。



相続税の納税資金を作るために、土地や建物などを売却する方法があります。しかし、土地や建物などの不動産を売却する際には、売却益に対して譲渡所得税等が課税されます。

相続で取得した不動産については特例が2つあります。

1つ目は平成28年度税制改正で空き家については相続日から起算して3年を経過する日の属する年の12月31日までに、被相続人の居住の用に供していた家屋を相続した相続人が、当該家屋又は取壊し後の土地を譲渡した場合には、一定の要件により当該家屋又は土地の譲渡所得から3,000万円の特別控除があります。

しかし、空き家でない場合については次の特例となります。それは、相続開始後3年10ヶ月以内に不動産を譲渡した場合となります。具体的には以下の要件です。

- ①相続や遺贈により財産を取得した者であること
- ②その財産を取得した人に相続税が課税されていること
- ③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

上記要件に該当する場合は、納税した相続税の一定金額を譲渡資産の取得費に加算することが出来ます。

相続税の納税のために土地を売却する場合、相続税の納税が必要な相続人が取得することで、この特例を適用でき、譲渡所得税等の節税につながります。

また、納税が不要な配偶者や相続人が土地を取得し、売却しても特例を適用することはできませんので、遺産分割時には、納税額と売却予定を視野に入れて遺産分割をすることも考えられます。



税理士 江後慎太郎

Q

タワーマンションに係る固定資産税について税制改正があるようですがどのような内容ですか？

A

タワーマンションの固定資産税については、上階にいくほど税負担が重くなります。



【改正内容】

タワーマンションの固定資産税が見直され、同じ棟でも階層が1階上がると固定資産税が0.26%高くなるように見直されます。

50階建のタワーマンションの場合、50階部分は1階に比べ、13%高くなる計算です。固定資産の算出にあたってマンション1棟全体の税額は変えないため、高層階の所有者は増税になる一方、低層階の所有者は減税になる見通しです。

対象は2017年4月以降に売買契約が始まる20階建て以上(60メートル以上)の新築物件となります。

【改正の背景】

現在、マンションの固定資産税は、土地の公示価格や建物の時価などをもとにまず1棟全体の評価額を算定したうえで、床面積の割合に応じて各戸の税額を算出しています。従って階層上下に関係なく床面積が同じなら同じ税額となりますが実際の販売価格、評価額においては高層階の方が低層階より高いのが現状です。またこの「固定資産評価額」は相続税の算出にもあてはまり、高層階の税額が相対的に低いことに目をつけた富裕層が相続税の節税対策として高層階を購入する動きが広がっていました。(タワマン節税)

【タワーマンションの相続税に関して】

今回はタワーマンションの固定資産税についてのみ見直すというものですが、このような不公平を指摘される「固定資産税評価額」を使って評価する相続税や贈与税の算出方法は2018年度の税制改正で増税される方向で検討中のようです。裕福層しかつかえない「タワマン節税」への対応です。



主任 牧本