

資産税NEWS

THE PROPERTY NEWS
FROM KYOTO CERTIFIED TAX ACCOUNTANT COMPANY

平成30年8月1日

8

No. 149

今月の Q&A

収益不動産の建設のための借金4千万円を全額相続で兄が引き継ぎましたが、先日銀行から2千万円の返済請求がありました。返済義務はありますか？

不動産取得税の概要を教えてください。



今月のお知らせ

小冊子無料進呈のご案内

先着10名様

Q&A 特例 (平成30年4月新設) 事業承継税制

増補改訂版

編著：TKC全国会

特例事業承継税制の概要

制度を利用するための要件など

特例事業承継税制の活用に向けて

A4版
(32ページ)

Q&A 特例 (平成30年4月新設)
事業承継税制

増補改訂版

平成30年度税制改正で創設された『特例事業承継税制』を皆様へ早期に告知するためのQ&A冊子です。平成30年4月に発表された政省令などの最新情報を反映しています。

無料進呈しております。※先着10名様
ご希望の方は下記までお気軽にお申し込み下さい。

<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
受付：杉本

☎075-693-6363

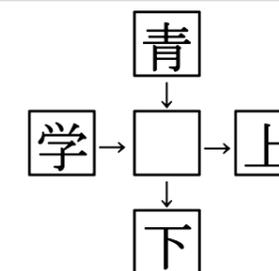
<お電話受付時間> 9:00-17:00 (土日祝除く)

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青→□
 - ②学→□
 - ③□→下
 - ④□→上
- 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.148 平成30年7月号) の解答は【玉】でした。



お問い合わせ

Q 収益不動産の建設のための借金4千万円を全額相続で兄が引き継ぎましたが、先日銀行から2千万円の返済請求がありました。返済義務はありますか。

A 債務は全ての相続人が相続分に応じて引継ぎ、それぞれが返済する必要があります



銀行からの借入金などの債務は、相続開始の時点で全ての相続人が相続分に応じて自動的に相続することになっているため、全相続人が返済する義務を負います。

そのため、銀行は遺産分割協議によって債務を相続する人が決まっていたとしても、他の相続人から債権を回収できます。

但し、遺産分割協議で債務の引き受け手を決めることがあります。債務の引き受け手を決めておくと引き受け手以外の人に債権者から請求が来た場合、まずは法定相続分を返済し、その後に債務の引き受け手にその立替分の返還を請求することになります。

この規定は債務に関する分割協議の取決めを銀行などの債権者にも遵守させるとなると、相続人同士の話し合いで支払能力のない相続人に負債を全て押し付けてしまい、銀行などの債権者が著しく不利な立場になってしまう恐れがあるため設けられています。

借金を相続した場合は、相続放棄を除き、とにかく返済は続けたほうがよいでしょう。

それは誰が借金を相続するか決める前は、借金の返済が滞ってしまうことがあります。返済を滞っているうちに訴訟や執行手続等の法的措置を執られてしまう可能性があるためです。

銀行からの借金のなかに団信保険が適用される保険があります。返済不要の借金です。被相続人の借金が住宅ローンの場合、団信保険の適用の有無を確認したほうがよいでしょう。



税理士 江後 慎太郎

Q 不動産取得税の概要を教えてください。

A 不動産を取得した際に一度だけ支払う税金です。なお特定の住宅については軽減措置があります。



不動産取得税とは、土地や建物などの不動産を取得した人に対して、その「取得」について1回限りで、都道府県が課税する地方税です。なお、不動産取得税は、都道府県から送付される納税通知書に記載された期日が納期限となりますので、所得税や固定資産税と違い納期限は一定していません。不動産取得税の税額は、次の算式により計算します。

課税標準		×	税率	=	不動産取得税
土地等	特例 固定資産税評価額 × 1/2 (平成33年3月31日まで)		土地	特例 3%	
宅地等以外	固定資産税評価額		住宅	(平成33年3月31日まで)	
家屋			住宅以外	4%	

(注) 相続による不動産の取得、共有物の分割による不動産の取得(分割前の持分割を超える部分の取得を除く)、法人の合併又は一定の分割による不動産の取得、法人が新たに法人を設立するために現物出資を行う場合の不動産の取得など、所有権の形式的移転等の場合は非課税となります。

＜特定の住宅は課税標準を軽減＞

一定の新築住宅又は中古住宅を取得等した場合は、課税標準が減額されます。

(注) この特例の対象となる家屋には、週末に居住するために郊外等で取得した家屋や遠距離通勤者が平日に居住するために職場の近くで取得した家屋(いわゆるセカンドハウス)が含まれますが、別荘など専ら日常生活以外の用に供する家屋は含まれません。

① 新築住宅の税額(未居住の新築住宅の購入を含む)

$$\left[\text{固定資産税評価額} - \begin{matrix} \text{床面積50㎡以上240㎡以下であれば} \\ \text{控除額} \end{matrix} \right] \times \text{税率} 3\% = \text{税額}$$

平成32年3月31日までに新築された認定長期優良住宅は、控除額が1,300万円に増額

(注1) 戸建以外の貸家住宅は40㎡以上240㎡以下(サービス付き高齢者向け住宅は30㎡以上210㎡以下)となります。
(注2) 控除額(1,200万円又は1,300万円)は、共同住宅の場合は一区分ごとに控除します。

② 中古住宅の税額

$$\left[\text{固定資産税評価額} - \text{新築時期に応じた控除額} \right] \times \text{税率} 3\% = \text{税額}$$

新築時期	控除額
昭51.1.1～昭56.6.30まで	350万円
昭56.7.1～昭60.6.30まで	420万円
昭60.7.1～平元.3.31まで	450万円
平元.4.1～平9.3.31まで	1,000万円
平9.4.1以後	1,200万円

自己の居住用で、未居住の新築住宅以外であり、次のいずれかの要件に該当する床面積50㎡以上240㎡以下の住宅

- 昭和57年1月1日以後新築
- 地震に対する安全基準に適合することの証明がされたもの
- 取得日までに耐震改修工事の申請等をし、かつ、居住日までに耐震改修工事を完了していること等の一定の要件を満たすもの



課長 牧本