

# 資産税NEWS

THE PROPERTY NEWS  
FROM KYOTO CERTIFIED TAX ACCOUNTANT COMPANY

2019年3月1日

# 3

No. 156

## 今月の Q&A

土地を譲渡した場合、最大1,000万円の特別控除があると聞きました。詳細を教えてください。

相続時精算課税制度とはどんな仕組みですか？



# 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西大路站から徒歩5分
- 市バス202系統で西大路九条下車すぐ

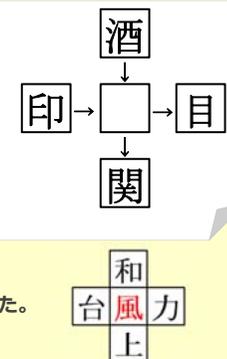
## 今月の クイズ

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酒→□ ②印→□  
③□→関 ④□→目 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.155 2019年2月号) の解答は【風】でした。



◆◆◆◆◆ お問い合わせ ◆◆◆◆◆

## 01 今月のトピックス

**Q** 土地を譲渡した場合、最大1,000万円の特別控除があると聞きました。詳細を教えてください。

**A** 2009年から2010年に取得した土地に適用されます。



2009年から2010年までに取得した土地等を譲渡したときには譲渡所得から1,000万円を上限として控除される制度があります。

これは2008年9月に発生したリーマンショックによる国内の不動産市場の低迷から、土地需要を喚起して、土地取引の活性化を税制面からバックアップするために導入された制度です。

適用要件は以下となります。

- ①2009年1月1日から2010年12月31日までに間に土地等を取得していること
- ②2009年取得した土地等は2015年以降に譲渡すること、2010年取得した土地等は2016年以降に譲渡すること
- ③親子や夫婦など特別な間柄にある者から取得した土地等ではないこと
- ④相続、遺贈、贈与、交換、代物弁済及び所有権移転外リース取引により取得した土地等ではないこと
- ⑤譲渡した土地等について、収用等の場合の特別控除や事業用資産を買い換えた場合の課税の繰延べなど他の譲渡所得の特例を受けないこと

条件を満たした場合には、譲渡所得から1,000万円を上限として控除することができます。譲渡する相手については要件がありませんので、親子や夫婦でも適用できます。

「土地等」の「等」には借地権も含まれます。マンションについては敷地部分のみが対象です。

土地等を譲渡した場合には取得時期によっては上記の特別控除を受けることができますので取得時期にも注意しましょう。



税理士 江後慎太郎

## 02 連載！不動産に係る税務

**Q** 相続時精算課税制度とはどんな仕組みですか？

**A** 2,500万円まで贈与税は無税で贈与出来る制度です。



相続時精算課税制度とは、生前の贈与を促進するため贈与時には贈与税を課税しないで、亡くなった時に相続税として課税する制度です。ただし、贈与した金額が2,500万円を超えると超える金額は贈与時に課税されます。一度、この制度を選択するとその後の年の贈与でもこの制度の対象になり、贈与税の基礎控除110万円がなくなります。

### 精算課税のしくみ

- ① 60歳以上(贈与の年1月1日現在)の親及び祖父母から20歳以上(同前)の子(代襲相続人を含む)及び孫が財産の贈与を受けるときに選択できる(基礎控除110万円の通常贈与と選択適用)。
- ② 財産の贈与を受けた子・孫ごとに、また、父・母・祖父・祖母ごとに選択できる。
- ③ 選択する場合は、最初の贈与の際の贈与税申告書に相続時精算課税制度を選択する旨の届出書を添付する。
- ④ 選択した年以後、相続時まで継続して適用される。
- ⑤ 贈与財産の種類、金額、贈与回数に制限はない。
- ⑥ 複数年にわたる父・母・祖父・祖母からの贈与財産の合計額が贈与者1人につき2,500万円までは贈与税はかからない。
- ⑦ 贈与財産の合計額が2,500万円を超えると、上回る金額に対し一律20%の贈与税がかかる。
- ⑧ 相続時に相続財産に贈与財産を加算して相続税額を計算し、すでに納めた贈与税があれば相続税からその贈与税を控除する(控除しきれない額は還付)。
- ⑨ 相続財産に加算する贈与財産の価額は贈与時の時価(相続税評価額)による。

### 精算課税の特例の内容と適用時期

非課税枠	2,500万円
税率	2,500万円を超える金額につき20% (贈与時)
贈与者	60歳以上の親及び祖父母 (注)
受贈者	20歳以上の子及び孫
受贈者の所得	制限なし
贈与する財産	制限なし
適用時期	平成15年(2003年)1月1日以後(恒久措置)

(注) 住宅資金(敷地の先行取得を含みます)について相続時精算課税制度を受ける場合、平成33年(2021年)12月31日までは贈与者(親及び祖父母)の年齢制限がありません。



課長 牧本