

# 資産税NEWS

THE PROPERTY NEWS  
FROM KYOTO CERTIFIED TAX ACCOUNTANT COMPANY

2019年6月1日

# 6

No. 159

## 今月の Q&A

親の資金で二世帯住宅の建築を検討しています。  
注意点を教えてください。

マイホーム譲渡の軽減税率について教えてください。



## 今月のお知らせ

京都税理士法人主催セミナー

2019年10月1日より消費税率10%と軽減税率が導入されます。

導入前の  
最終確認

### 改正消費税

## 税率アップと軽減税率 への実務対応

軽減税率制度・インボイス制度などの実務面への影響と注意点

### 日々の会計で何が変わる??

今年10月から消費税率の引き上げと同時に、消費税の軽減税率制度が導入されます。この軽減税率の対象品目は、「飲食料品（酒類・外食を除く）」及び「新聞」であるため、ほぼ全ての事業者が軽減税率への対応をする必要があります。本セミナーでは、軽減税率の対象品目の詳細から経理処理・帳簿書類の記載内容にいたるまで、改正消費税の実務対応のポイントについてお話致します。

日時	2019年7月4日(木) (13:30~15:00)
場所	京都税理士法人 第2ビル3階 研修室
講師	京都税理士法人 税理士 望月 大輝
受講料	無料
定員	先着30名

### 講座内容

- 軽減税率の概要
- 軽減税率の対象品目
- 区分記載請求書等・適格請求書等
- 帳簿書類への影響
- その他（実務現場からの質問事項の紹介等）

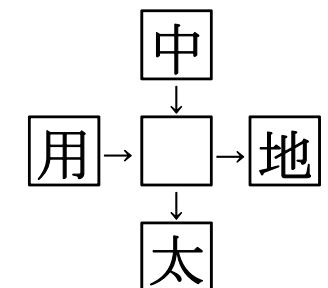
<上記セミナーに関するお問合せ先>  
京都税理士法人 京都本社  
<TEL> 075-693-6363 (担当: 山田・吉田)

### 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中→□ ②用→□  
③□→太 ④□→地 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.158 2019年5月号) の解答は【新】でした。



お問い合わせ

## 01 今月のピックアップ

**Q** 親の資金で二世帯住宅の建築を検討しています。注意点を教えてください。

**A** 資金を出した割合で登記をしなければ贈与税が課税されます。



親の資金で二世帯住宅を建築し、親と子の居住部分についてそれぞれ不動産を登記をすると、子の居住部分については親から子へ贈与があったものとみなされます。

また子供が資金の一部を負担している場合でも、登記割合と比べて負担額が少なければ登記割合と負担額との差額は贈与したことになります。

いずれのケースでも贈与税が課税されることとなりますので、資金を出した割合に応じて登記する必要があります。

資金を出していない子供に贈与が課税されないようにするためには、住宅取得資金贈与の非課税特例を活用します。非課税枠は以下の表となります。

住宅用家屋の取得等に係る契約の締結期間	① 消費税率が10%の場合		② 消費税率が8%の場合	
	良質な住宅用家屋	左記以外の一般住宅用家屋	良質な住宅用家屋	左記以外の一般住宅用家屋
2019年4月～2020年3月	3,000万円	2,500万円	1,200万円	700万円
2020年4月～2021年3月	1,500万円	1,000万円	1,000万円	500万円
2021年4月～2021年12月	1,200万円	700万円	800万円	300万円

特例を受けるためには以下の要件を全て満たす必要があります。

- ① その年1月1日において受贈者が20歳以上であり、かつ合計所得金額が2,000万円以下であること
- ② 父母や祖父母などの直系尊属から住宅を取得するための資金の贈与を受け、贈与金額の全額を住宅取得等に充てたこと
- ③ 贈与を受けた年の翌年3月15日までに住宅の取得等を行い居住していること又は同日後遅滞なく居住することが確実にであると見込まれること

贈与の特例のため贈与を受けた年の翌年3月15日までに贈与税申告書を税務署へ提出する必要があります。



税理士 江後慎太郎

## 02 連載！不動産に係る税務

**Q** マイホーム譲渡の軽減税率について教えてください。

**A** 10年超の所有期間の要件を満たせば税率が軽減されます。



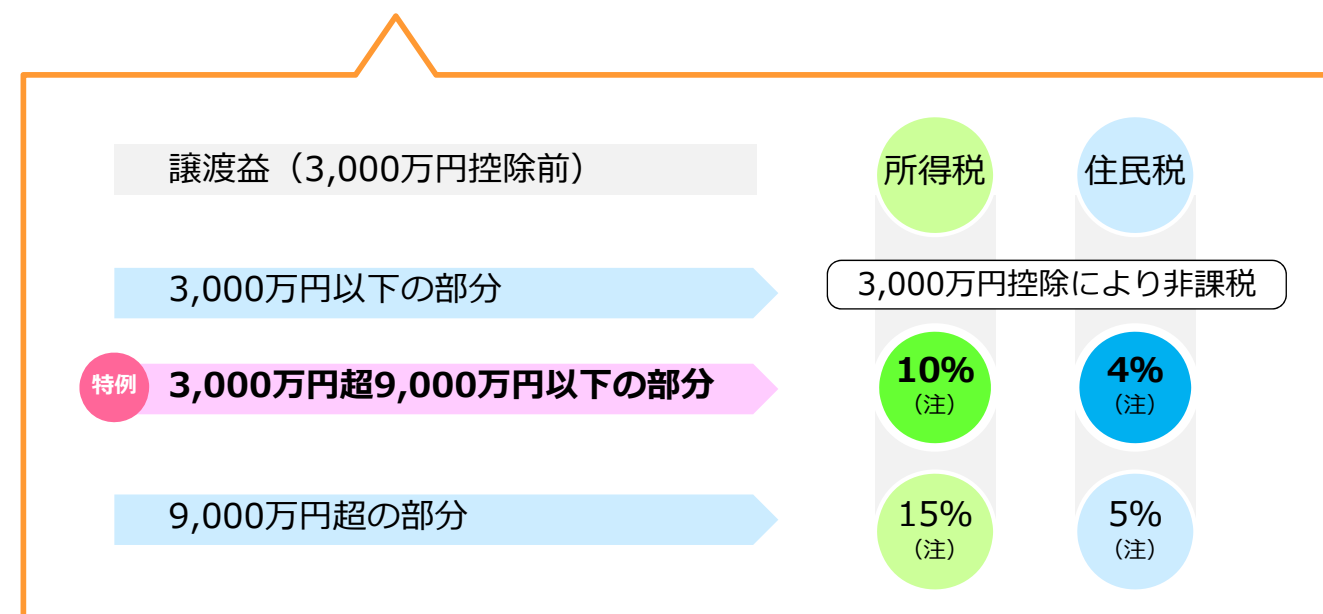
譲渡年の1月1日における所有期間が10年を超えている居住用財産の譲渡(マイホームの売却)をした場合は、次のように軽減税率が適用されます。この特例は、3,000万円控除との併用が可能です。

### ■ 譲渡所得の計算式

$$\text{譲渡益} = \text{収入金額} - (\text{取得費} + \text{譲渡費用}) - \text{3,000万円控除} = \text{譲渡所得金額}$$

### ■ 譲渡所得にかかる税金の計算式 (土地建物等の長期譲渡所得の場合)

$$\text{譲渡所得金額} \times \text{税率} = \text{税額}$$



(注) このほかに所得税に対して2.1%の復興特別所得税が加算されます。したがって、土地建物等の長期譲渡所得のうち3,000万円超9,000万円以下の部分の税率は10.21%、9,000万円超の部分は15.315%となります。

- ◎ 所有期間10年超のマイホームを売却した場合は、3,000万円控除後の譲渡所得に軽減税率を適用
- ◎ 住宅ローン控除やその他の譲渡所得の特例とは選択適用 (3,000万円控除のみ併用可)



課長 牧本