

相続・贈与・事業承継が専門です。

# 資産税NEWS

THE PROPERTY NEWS  
FROM KYOTO CERTIFIED TAX ACCOUNTANT COMPANY

2019年8月1日

# 8

No. 161

今月の  
Q&A

自宅を売却して譲渡益が出ました。  
確定申告で特例はありませんか。

贈与税の配偶者控除について教えてください。



## 今月のお知らせ

### 小冊子無料進呈のご案内

先着10名様

絵と図表でわかる

## 相続・贈与の税金

2019年版

本冊子は、平成31年度税制改正大綱をもとに相続・贈与税改正の解説から、相続税・贈与税に関する基礎知識、各種課税特例、財産の評価方法に至るまで、イラストと図表で分かりやすく説明したベストセラー小冊子の最新版です。

昨年より施行されました事業承継税制の特例や、約40年ぶりに行われました民法（相続関係）改正の内容も織り込んでおります。

絵と図表でわかる

## 相続・贈与の税金

2019年版

相続税・贈与税の基本がよくわかる!

- 誰が相続人になるの？
- 税額はどのようにして求めるの？
- 土地・建物の評価はどうするの？
- 住宅取得資金の贈与は最大3,000万円が非課税に？
- 教育資金や結婚・子育て資金の贈与は非課税に？
- 新しくできる配偶者居住権ってどんなもの？ etc.

B5版  
(64ページ)

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

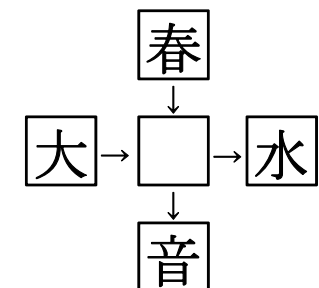
<お電話受付時間> 9:00-16:00 (土日祝除く)

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.159 2019年6月号) の解答は【心】でした。



お問い合わせ

**Q** 自宅を売却して譲渡益が出ました。確定申告で特例はありませんか。

**A** 軽減税率以外に3,000万円の特別控除があります。



ご自身が居住していた不動産を売却した場合は、売却による利益が3,000万までは税金がかかりません。所得税も住民税も同じです。

この「居住用3,000万円の特別控除」のポイントは・・・

- ・ 居住日数に制限がない（少ない日数でも居住している事実があれば適用可です）
- ・ 居住しなくなってから3年後の年末まで適用可能
- ・ 親族、同族会社への売却は対象外
- ・ 家屋を売却した場合の特例であって、家屋と共にその敷地を売却した場合に限って敷地もあわせて3,000万円控除が使える

家屋を取り壊してその敷地だけを売却した場合には、原則としてこの特例は受けられません。

しかし、家屋を取り壊して、その敷地だけを売却した場合でも次の要件全てに当てはまるときは、この特例を受けることができます。

- ① 家屋を取り壊した日から1年以内にその敷地を売却する契約をしていること
- ② その自宅に住まなくなった日から3年を経過する日の属する年の12月31日までに譲渡すること
- ③ その家屋を取り壊してから、その敷地を売る契約をした日まで、貸付けその他の用に使用していないこと

ただし、家屋の一部を取り壊してその敷地の一部を売ったときに、残った家屋が居住できる状態になっている場合にはこの特例は受けられません。

また3,000万円の特別控除の対象となる家屋は所有者が居住している家屋とされていますので、下記のような家屋は対象となりませんのでご注意ください。

- ・ 別荘などの保養、趣味又は娯楽の用に供する家屋
- ・ この控除を受けるためにのみ入居したと認められる家屋
- ・ 建替期間中の仮住まいなど一時的な利用を目的とする家屋
- ・ 居住用家屋が2以上ある場合の、主として居住用に使用している家屋（生活の拠点があると認められる家屋）以外の家屋



税理士 江後慎太郎

**Q** 贈与税の配偶者控除について教えてください。

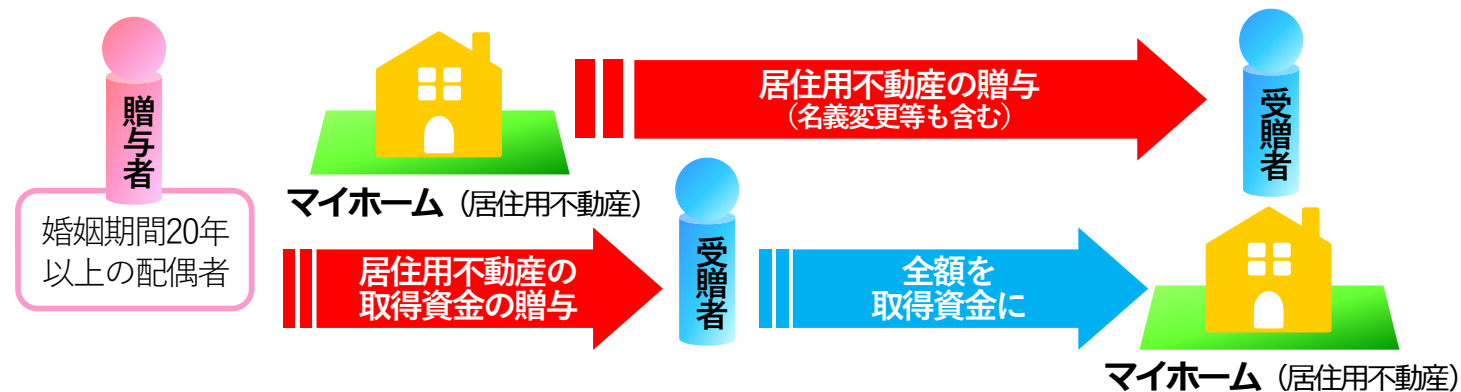
**A** 婚姻期間20年以上である配偶者から自宅を贈与された場合には控除を受ける事が出来ます。



贈与を受けた日において婚姻期間が20年以上である配偶者から、  
①居住用不動産又は②居住用不動産の取得資金の贈与を受けた場合には、その年分の贈与税の課税価格から、基礎控除110万円のほかに2,000万円を差し引いて贈与税を計算することができます。

なお、この控除は、同じ配偶者からの贈与については、一度しか受けられません。また、この控除を適用した結果、贈与税がかからない場合でも、不動産取得税や登録免許税がかかりますので留意ください。

- (注1) 婚姻期間20年以上の規定において、1年未満の端数は切り捨てます。  
 (注2) 居住用不動産とは、贈与を受けた年の翌年の3月15日までに贈与を受けた人が居住の用に供し、かつ、その後も引き続き居住の用に供する見込みである居住用の土地等又は家屋をいい、土地等の場合は、居住用家屋とともに贈与を受けた敷地、若しくは配偶者又は親族の所有する居住用家屋の敷地であるものをいいます。  
 (注3) 居住用不動産の取得資金とは、贈与を受けた年の翌年の3月15日までに居住用不動産の取得に充てられ、かつ、その不動産にその日までに居住し、その後も引き続き居住する見込みである場合のその金銭の額をいいます。  
 (注4) ①と②の財産の価額の合計額が2,000万円未満のときは、その合計額が控除額の上限となります。



**贈与税の税額は？**

結婚20周年を機に、夫婦で居住中の住宅とその敷地(現在は夫単独所有)を、夫婦で2分の1ずつ共有することにして、所有権移転登記をしました。なお、妻に贈与した共有持分2分の1に相当する課税価格は2,400万円です。

$$\begin{aligned} & \text{課税価格} \quad \text{配偶者控除} \quad \text{基礎控除額} \\ & 2,400\text{万円} - (2,000\text{万円}) + 110\text{万円} = 290\text{万円} \\ & 290\text{万円} \times 15\% - 10\text{万円} = \text{税額} \mathbf{33.5\text{万円}} \end{aligned}$$



課長 牧本

