

## Q &amp; A

## すまいの税金 Q&amp;A



## I 不動産の売却にともなう税金

**Q1** このたび不動産を売却して、1,000万円の売却益が生じました。その同じ年に金地金を売却して600万円損失が生じた場合、これらの売却益と売却損は確定申告することにより、相殺することは認められるのでしょうか。

**A1** 土地建物等の譲渡所得(分離課税の譲渡所得)の金額と、金地金など土地建物等以外の資産の譲渡所得(総合課税の譲渡所得)の金額については、損益通算は認められません。したがって、不動産の売却益と金地金の売却損の相殺は認められません。

**Q2** 賃貸していたマンションの入居者が先月末に退出したので、そのマンションを売却しようと考えています。知人から、空き家となったマンションであっても、そこに私の住民票を移してから売却をすれば、居住用財産の譲渡の特例が適用され、売却利益から3,000万円まで控除してもらえるという話を聞きました。そのような特例があるのでしょうか。

**A2** 居住用不動産を売却した場合に受けられる特例のひとつに、3,000万円特別控除があります。しかし、実際に居住していた不動産以外の不動産について、単に住民票をそこに移しただけでは、そこに居住していたとは認められず、ご質問の場合は3,000万円特別控除の適用を受けることはできません。

**Q3** 私は、昨年、事業用不動産を譲渡しました。その代金で別の事業用不動産を購入しようと、良い物件を探していましたが、ようやく今年に入り価格や立地など満足できる物件が見つかりました。このように、買換資産の取得が、譲渡の翌年となった場合でも、事業用資産の買換え特例の適用は受けられるのでしょうか。

**A3** 事業用資産の買換え特例は、買換資産の取得が、譲渡の年の翌年となった場合でも、適用は受けられます。ただしその場合は、資産を譲渡した年分について、「買換資産の明細書」を提出し、買換資産の見積価額に基づき確定申告を行うことが必要です。

## II 不動産の取得にともなう税金

**Q1** 私は床面積が200m<sup>2</sup>の二世帯住宅を建築しました。1階が両親、2階が私たち夫婦と、それぞれ独立した区画を使用する予定ですが、区分所有登記は行いません。このような場合、それぞれの住戸について不動産取得税の新築住宅の軽減を受けることができるのでしょうか。

**A1** 二つの部分に独立して区画されている住戸が、一定の要件を満たす場合には、区分所有登記をするしないにかかわらず、不動産取得税の新築住宅の軽減として、一住戸ごとに1,200万円(認定長期優良住宅は1,300万円)を控除することができます。

**Q2** 夫婦共有で不動産を購入しましたが、お互いの持分の設定を間違えてしまいました。錯誤で登記を修正したいと思うのですが、間違えた最初の登記にかかる登録免許税は還付してもらえるのでしょうか。

**A2** たとえその間違いが過失によるものであっても、一度登記手続きが完了したのものについては、納付した登録免許税は還付されません。

本資料は、平成26年4月1日現在の法令に基づいて作成されており、今後の法令改正等により内容が変更となる場合がございます。実際の取扱いにつきましては、所轄の税務署等、専門家へご相談ください。

### Ⅲ 不動産の保有時における税金

**Q1** 私は12月に中古マンションを取得しました。12月は仕事が忙しかったので、翌年の1月に引越しをして、そのマンションに住むことにしました。私の場合、住宅ローン控除は取得した年の制度になるのでしょうか、それとも住み始めた年の制度になるのでしょうか。

**A1** 住宅ローン控除は、住宅を取得した年からではなく、その住宅に住み始めた年から適用を受けることになります。このため、取得の年と居住の年とで住宅ローン控除の制度の内容が変わる場合は注意が必要です。

**Q2** 自宅の売却に伴い敷地の面積を測量したところ、登記簿上の面積よりも若干少ないことが分かりました。このような場合、過去に納めた固定資産税をさかのぼって返してもらえるのでしょうか。

**A2** 前年度以前の各年度の固定資産税については、審査の申出の期間を過ぎてしまっているので還付を受けることはできません。当年度分の固定資産税については、納税通知書の交付を受けた日後60日の期間内に所定の手続きをとることで減額を受けることができます。

### Ⅳ 財産の贈与を受けたときにかかる税金

**Q1** 私は父から2,500万円、母から2,000万円それぞれ現金で贈与を受け、合わせて4,500万円で中古マンションを購入しようと考えています。相続時精算課税制度は、父と母それぞれからの贈与について適用を受けることができるのでしょうか。

**A1** 相続時精算課税制度は、父と子、母と子それぞれの関係において適用を受けることができます。したがって、それぞれの贈与について適用要件を満たしていれば、お父様・お母様それぞれからの贈与について、相続時精算課税制度の適用を受けることができます。

**Q2** マンションの購入にあたり、ちょうど良い機会と考え、妻と子に持分を持たせて登記をしたところ、税務署から「お買いになった資産の買入価額についてのお尋ね」という書類が送られてきました。妻と子が購入代金を支払っていない場合、持分を登記すると贈与税がかかるのでしょうか。

**A2** 購入代金を支払っていない人が、その不動産の持分を登記した場合は、贈与を受けたものとして取扱われるのが原則です。しかし、その登記等が贈与税の課税の取扱いを知らずに行われた場合など、うっかりミスによるものである場合は、税務署の指導に従い正しい登記に戻せば贈与税は課税されません。

**Q3** 私は贈与税の配偶者控除の適用を受けて、妻に土地・建物の贈与をしようと考えています。私の住まいは店舗と併用になっているのですが、その居住用部分だけを贈与して贈与税の配偶者控除の特例の適用を受けることはできるのでしょうか。

**A3** 贈与税の配偶者控除は、専用住宅のみでなく店舗併用住宅についてもその居住用部分については適用が認められることになっています。また、店舗併用住宅の共有持分を贈与する場合は、まず居住用部分から優先的に贈与したものとして取扱うことが認められます。

## V 財産を相続したときにかかる税金

**Q1** 私の父は、マンションを4,000万円で売却する契約を結び、手付金400万円を受け取った後、引渡しまでの間に死亡しました。相続人である私が残金の3,600万円を受け取りこのマンションの引渡しをしましたが、この場合、父の相続税の取扱いはどうなるのでしょうか。

**A1** 手付金の400万円は既にお父様が受け取られているので相続財産となります。加えて、その売買契約に基づく残代金の請求権（相続開始時における未収入金の額。ご質問の場合は3,600万円）が相続財産となります。

**Q2** お墓には、相続税は課税されないと聞きましたが、先日亡くなった父親の遺産の一部でお墓を購入する場合も、そのお墓については相続税が非課税になると考えてよろしいでしょうか。

**A2** お墓に相続税が課税されないのは、お亡くなりになられた方が生前に持たれていたお墓についてです。相続発生後に、その相続財産の一部で遺族がお墓を購入したとしても、その相続財産については相続税は非課税にはなりません。

## VI 不動産の賃貸と税金

**Q1** 私は中古マンションを一戸購入して不動産賃貸を始めようと考えています。このマンションは、売主が個人のため、建物の価額と土地の価額とが区分されていません。この場合、減価償却費の計算にあたり、建物の取得価額はどのようにして求めればよいのでしょうか。

**A1** 建物の標準的な建築価額表（税務署等で確認することができます）でその建物の価額を求め、その建物の建築年月日からあなたが取得した日までの経過年数に応じた減価額をそこから控除することにより、あなたの取得時における建物の取得価額をもとめることができます。また、この場合の土地の価額は、マンション全体の価額から先に計算した建物部分の取得価額を差し引いて求めます。

**Q2** 私は今年、中古のアパートを投資用として購入しました。購入にあたり、不動産仲介会社に仲介手数料を支払ったのですが、この仲介手数料はその年の家賃収入に対する必要経費として、一括して費用で処理してよろしいでしょうか。

**A2** ご質問の仲介手数料は、賃貸用不動産の購入のために支払った手数料ですから、家賃収入に対する必要経費として、一括して費用で処理することはできません。支払った仲介手数料は、そのアパートの購入代金における土地代・建物代の割合などの方法で按分して、土地・建物の取得価額にそれぞれ加えることとなります。

## VII 不動産の取引に関する消費税

**Q1** 住宅の家賃は原則として消費税の課税対象とはならないとのことですが、敷地内に駐車場があるアパートの駐車場使用料については、消費税の取扱いはどうなるのでしょうか。

**A1** アパートの各住戸について、自動車の有無にかかわらず一戸あたり一台以上の駐車場が割り当てられ、駐車場使用料が家賃に含まれている場合は、住宅に付随する駐車場として消費税は非課税になります。このような場合以外は、アパート併設の駐車場であっても、住宅とは別に賃貸されているものとされ、駐車場使用料は消費税の課税対象となります。

本資料は、平成26年4月1日現在の法令に基づいて作成されており、今後の法令改正等により内容が変更となる場合がございます。実際の取扱いにつきましては、所轄の税務署等、専門家へご相談ください。