

事務所運営に必要な知識

—時代にあった資格者であるために—

第2回 土地家屋調査士のための「不動産税制の特例の基礎知識と登記」

札幌土地家屋調査士会会員 税理士 江川 昇

はじめに

土地家屋調査士(以下「調査士」と略します。)は、通常、不動産資格専門職として認識されています。不動産には、各種の税金が課税されることから、本稿では、所有者に建物表題登記等前後に如何なる税金が課税されるか、いかに賢い節税を図れるか等の観点から、調査士として心得ておきたい不動産の税法を出来るだけわかり易く説明致し、特に表題登記との絡みで「取得前後」、及び居宅の「売却時」に係る特例の適用により、効果的な節税対策を絡めながら、本稿を進めて行くことと致します(なお★印は、調査士が関係する登記絡み)。

[1] 不動産取得前・取得時の税金と諸費用

(1) 印紙税

⇒売買(請負)契約書等に課税(税額表などは省略)。

「事例」建売やマンションの購入価格3500万円とした場合

- i、印紙代 15,000円
- ii、仲介手数料 116万円
- iii、登記費用(調査士・★表題登記10万円前後、司法書士・保存登記等15万円前後)
⇒税額表など省略。

[参考] 誤って印紙を貼付しなくても契約は有効(民法上の意思の合致)。

但し、その場合には、本来の印紙税と2倍の過怠税が課せられる。

(2) 消費税

⇒建物価格に5%課税。土地の取得は、非課税。建物に課税されるのは、年々費消(減価)されること。土地が、非課税なのは、永続的に費消しないことによる。

「事例」建物価格2400万円とした場合、120万円課税。

契約書上、土地と建物の全体の価額の記載されている場合で、カッコ書で内・消費税120万円と記載されているときの建物の本体価額の求め方(逆算法)は、 $120万円 \times 100/5 = 2400万円$ 。

(3) 不動産取得税

⇒土地、建物の固定資産評価額の(軽減率)3%。

なお、土地は、当該評価額の1/2で税額計算。《特例》居宅の場合、都道府県事務所から、当該税の減額の手続きの案内が来ますので、必ず、減額申請すること(取得後60日以内)。この手続きをすれば、税額僅少(又は、0)となる。

[参考] 相続以外の例えば、増築、贈与、交換などにも課税される。取得等のとき、1回だけ課税される。一定の書面添付必要。

(4) 所得税⇒住宅ローンの税額控除の適用(還付)

①居宅の新築増築等、一定の要件を満たし、かつ年末借入金残高の1%と平成24年分は、最大30万円のいずれか少ない方が適用対象額となる(今後、毎年この最大控除額は、減額されていきます)。

②所得税からの還付税額を受けても、なお還付対象額がある場合には、住民税から減額される(以上、10年間適用される)。

「事例」還付対象額20万円で、給与等の源泉徴収額15万円の場合、所得税の還付15万円、控除不足額の5万円は、住民税額の本来の税額から5万円控除される(最大控除限度額97,500円)。(手続き)その年の翌年1/1から3/15までに、還付申告書を提出する。

(5) 贈与税

⇒親(祖父母)から子(孫)への住宅取得資金の贈与の特例
(非課税限度額)1000万円(暦年非課税110万

円も加算OK)。

(一定の要件)子が、20歳以上で、その贈与年の翌年の3/15までに、新・増築して入居すること。

(手続き)贈与を受けた翌年2/1から3/15までに、この特例を受ける旨を記載した申告書を税務署に提出すること。

(参考)次の(6)の制度と異なる点は、相続開始時に遺産総額に加算されない。

(6) 相続税⇒相続時精算課税制度の利用

①60歳以上の親から20歳以上の子(孫)へ、その親の生存中2500万円まで、相続を待たずに生前贈与(贈与財産に、制限なし)を可能にし、その親(贈与者)の相続開始時に、その生前贈与分を相続財産に加えて、相続税の計算をする制度です。贈与税の課税を猶予するものです。

②子・孫(受贈者)は、贈与年の翌年2/1から3/15までに、贈与税の申告書と「この選択届出書」を一定の書面を添付して申告を要します。

(7) 事業所税

⇒意外と盲点の税金

→詳細は、指定市の税務課で確認を。

①課税要件

→i、指定都市等(特別区・人口30万人以上の市)が課税。

ii、★事務所・店舗などの建物⇒表題登記上の合計床面積が、1000m²以下は、免税(詳細は、省略)。

②調査士として、1000m²超の表題登記の依頼があった場合、又は、新築計画の段階で、この事業所税の面積制限があることを、依頼者等に周知されておかれると喜ばれることもあります(私の経験上)。

③適用上の留意点

⇒従前から事務所ビル(800m²)があった場合は、それと、依頼のビルとの合計床面積で課税されます。

800m² + 1000m² = 1800m² > 1000m² ∴課税

④税額

⇒面積基準1m²あたり600円、従業者割(年間給与総額の0.25%)合計額。

(8) 固定資産税⇒1/1が賦課期日である。

「事例」居宅を新築しH23/12/31までに完成すると24年度から課税。

H24/1/1に完成すると25年度から課税。

完成日が1日違うと課税開始が1年違ってくることに留意して業務すること。

[2] 夫婦間での贈与税の特例の適用

①贈与税の配偶者控除の特例(相続税の非課税枠の引下げ対策に有効)

i、★居宅を新築(増築部分・中古建物、取得資金もOK)した場合。

ii、非課税額、2000万円(暦年非課税110万円加算OK)。

iii、適用要件⇒婚姻期間が20年以上。★新築時、贈与を受ける配偶者の持分(土地への持分も)を表題登記するのも一方法。

iv、贈与年の翌年の申告期間内に一定の書面を添付して申告必要。

②★建物を夫婦共有名義にするメリット(妻にも収入等がある場合)

居宅の場合

⇒i、借入金があるとき、所得税の住宅ローン控除が夫婦共に受けられます。

ii、居宅を売却した場合、3000万円控除が、共に受けられます(土地及び居宅に夫婦の持分ある場合のみ)。

iii、相続が発生時、片方の持分のみが遺産総額に算入、相続税の節税になります。

iv、今後、相続税の非課税枠の引き下げに節税効果あり。

共同住宅の場合

⇒i、賃貸料収入が、分散され、かつ、青色申告で確定申告をするときに、65万円控除が双方に、適用されます。⇒所得税(住民税)が節税。

ii、上記のiiiと同様の節税になります。

《留意点》★例えば、当初、夫単有で表題登記すべき(妻に収入なし)とき、夫から妻との共有にしたい旨の依頼があった場合、資金の負担割合を確認しないで、表題登記をした場合、贈与税が課税されますので注意してください。この場合、速やかに所有者更正登記(本来の夫名義に)をすることが必要です。

※建物新築登記等の情報は、税通として、各税の担当部署へ通知されます。

[3] ★親子間での建物表題登記の特殊なケース

(1) 親子リレーローン

i、当初は、子が自己資金を拠出していない限り

親(当初の債務者)の名義で表題登記・保存等の登記をし、相続開始後に、その子の名義にして(相続登記)ローン債務を引き継ぐ。

- (2) 親子で連帯債務をした場合、共有持分を計上
⇒贈与税を回避するため。

「事例」親、子、それぞれの給与所得が関係する点が留意点。

- i、住宅新築資金 4000万円、
父の資金1600万円+給与1200万円=2800万円
連帯債務A. 2000万円、
子の資金 400万円+給与 800万円=1200万円
ii、表題登記時の共有持分の計算、
父、1600万円+A.2000万円×1200万円/2000万円
=0.7 (7/10)
子、1200万円+A.2000万円× 800万円/2000万円=0.3 (3/10)

[4]★親名義の居宅に、子が増築した場合の登記手続など

※このケースの税務とのからみは、贈与税が課税されない登記手続と、借入金で増築をした場合、住宅ローン控除が受けられるかが、節税対策上の留意点となります。

- (1) 他所に居住する子が自己資金で親の居宅に増築した場合

①住宅ローン控除を受けるために、「自己が所有し、かつ居住しているという～」要件に適合させるため、

i、まず、表題部の変更登記の前に所有権の一部移転登記を先行させる(原因、贈与)。贈与税の非課税110万円以内で、子の持分を登記し、かつ、住民票も親の建物へ転居届を提出する。

ii、次いで、確認申請上の増築の建築主(子・持分1/6)が、増築登記の申請をします。

iii、更に、増築登記完了後、従来の居宅の持分変更登記が必要です。

《事例》増築登記前の居宅の固定資産評価額600万円、

イ、上記① i 後の、持分

⇒親5/6、子1/6 (100万円分、移転後)。

ロ、子が1400万円で増築。増築後の建物価額2000万円。

ハ、贈与税をクリアーするために建物表題変更登記をしてから、所有権一部移転登記(原

因・代物弁済)を司法書士へ依頼をする。

二、変更後の持分の計算

i、固定資産評価額600万円、
持分比・親5/6=500万円

同上・子1/6=100万円

ii、親の持分 $500/2000=1/4$ 、

子の持分 $1500/2000=3/4$

※上記のような親の有する居宅に、子が増築する場合には、贈与と看做されないようにするため、調査士、司法書士、税理士(又は、税務署)と、打合せをすることが賢明です。

iv、上記の手続きを省略(簡略)するために、親名義の居宅を前掲した【1】(6)の相続時精算課税制度(生前贈与)を利用して、増築前に、その居宅の親の所有権の全部を移転登記する方法も、一つの方法と思います。

[5] その他

①★調査士が建物表題登記を、オンライン申請で申請した場合には、保存登記時の登録税が、軽減されます。

本来の登録税×10% > 4000円 ∴少ない方の額

②★相続税の納付につき、現金・預金が不足している場合に、一定の財産で物納することが認められています。相続人らから土地の分筆登記を依頼されることもあります。

[6] 居宅の「売却時」の特例(優遇税制)

(1) 特例の概要(以下の特例は、3年間に1回受けられます。)

居宅を譲渡した場合には、通常、譲渡益が生じたときは、①3000万円の特別控除、②軽減税率の適用、③買換えの特例があり、譲渡損が生じたときは、特定の場合には、譲渡損失の損益通算、及び繰越控除の特例の適用を受けることができます。

(2) 3000万円の特別控除^{*1}

⇒(所有期間、短期、長期間問わずOK)

①不動産の譲渡は、別途、分離課税とされています。

②(算式)

譲渡価額 - (取得費 + 譲渡費用) - 特別控除額^{*2}
= 課税所得

③取得費

⇒取得時の領収書、無ければ、譲渡価額の5%とされます。

建物の取得費は、

取得価額－償却費相当額^{*1}＝取得費

※1 (算式)取得価額×0.9×償却率×使用経過年数＝償却相当額

譲渡費用⇒仲介料、測量費、印紙代など。

※2 特別控除には、他に収用等の場合(5000万円)等の控除あり。

④居宅を売却の前に贈与税の配偶者控除(2000万円)の適用をしておく、夫との共有名義となります。この3000万円控除は、各共有者に適用がありますので、最大、夫婦で6000万円まで適用OK。

(3) 居宅の居住期間が、10年超で譲渡益6000万円以下(3000万円控除後)の場合には、税率が次のように軽減されます。

⇒所得税、原則15% (特例10%)

住民税、原則5% (特例4%)

(4) 居宅の買換えの特例制度の概要

⇒課税の繰り延べの制度。

①一定の要件の下、居住期間10年超の旧居宅を売却し(譲渡益発生)、新居宅を取得した場合、課税を猶予し、新居宅を将来売却したときに、譲渡益が発生した場合に課税される制度です。旧居宅の取得時の価額を引き継ぎ、新居宅の売却時に課税されるので、あまりお勧めできない制度です(3000万円控除を受けたほうが得策)。

「事例」

i、譲渡資産の譲渡価額≤買換資産の取得価額の場合

⇒その譲渡はなかったものとされ、将来売却するときまで税金は、繰り延べられます。

ii、譲渡資産の譲渡価額>買換資産の取得価額の場合

⇒その超える部分について、長期譲渡所得として課税される。

②譲渡損失の損益通算及び通算後損失の3年間繰越控除の特例

この特例の適用要件は、年末に住宅ローンがあること等、非常に細かく規定されておりますので、ここでは、割愛させていただきます。

(5) 上記の(2)、(4)の特例は、いずれか一方のみを選択し、かつ、納税額がなくても一定の書面を添付し、確定申告が必要です。

【7】今回の消費税等の改正(案)の主な改正点

【先の閣議決定の主な内容】

①平成26年4月から8%に、27年10月から10%に税率引き上げ。

②消費税の影に隠れていますが、等の意味には、次の改正もあります。

i、相続税の非課税枠の引き下げ(施行期日は、H27/1/1の予定)

(従来)

5000万円+1000万円×法定相続人の数

(改正後)

3000万円+600万円×同上

《事例》法定相続人が1人の場合

⇒上記算式の差額2400万円に対する相続税は、約310万円の大増税となります。

ii、相続税の税率の引き上げ⇒遺産1億円以下の場合、変更なし。

iii、贈与税の税率の引き下げ⇒1000万円以下の場合、変更なし。

iv、所得税の住宅関連の税額控除の見直し(ここでは、省略します)。

v、居宅の保存・抵当権設定の登録免許税の税率軽減措置の適用期限

⇒2年延長(H25/3/31まで)。

③上記の特例の大半は、結果的には、2年延長される見込みです。

完

おわりに

限られた紙面上、今回は、基本的な項目や、特例の細かい部分の適用要件などは、省略せざるを得なかったこと、御了解ください。依頼者(所有者)等から不動産に係る税金の相談があった場合には、上記の特例などがあるので、詳しくは、税理士、又は税務署に御相談をするようにと、アドバイスするのサービスの一環と思います。調査士の先生方におかれましては、この拙稿を読まれたことを機会に、各種の税金に対する興味を持たれたならば、筆者としては幸甚に思います。なお、本稿を書き終えた(4月中旬)段階でも、国会では、消費税の増税案等で紛糾しております。上記の特例等の大半は、時限立法なので期限切れとなるものがありますが、特例は、適用期間が延長されることになると思います。今後の改正税法に御留意ください。