

『円滑な事業承継』 の アドバイス

発行日 平成18年7月7日

発行者 上田会計事務所

発行責任者 税理士 上田 勝

〒660 - 0822

尼崎市杭瀬南新町4丁目1番28号

電話 06 - 6483 - 3005

FAX 06 - 6483 - 3006

E - Mail info@ama-uedakaikei.jp

H P <http://www.ama-uedakaikei.jp>

「円滑な事業承継」のアドバイス 目次

| | |
|-------------------------------------|----|
| 〔 1 〕 「事業承継」の考え方 | 1 |
| < 1 > 企業経営の基本 | 1 |
| 1 「社長を決める」仕組みづくり | 1 |
| 2 企業経営者の自覚 | 1 |
| < 2 > 「株式の配分」の方針 | 2 |
| 1 「社員持ち株会」の有効活用 | 2 |
| 2 「社員持ち株会」の構成員 | 3 |
| 3 議決権の無い株式の発行 | 3 |
| 4 「社員持ち株会」が取得する株式の価額 | 4 |
| 5 「社員持ち株会」規約の要点 | 5 |
| 〔 2 〕 相続時精算課税制度 | 6 |
| < 1 > 「相続時精算課税制度」の目的 | 6 |
| 1 制度の概要 | 7 |
| < 2 > 「相続時精算課税制度」の適用要件 | 7 |
| 1 「特定の親」と「特定の子」の要件 | 7 |
| 2 「特定の親」と「特定の子」の組み合わせの単位 | 8 |
| 3 選択の申告手続き等 | 9 |
| 4 適用対象となる財産 | 10 |
| < 3 > 「相続時精算課税制度」の贈与税額の計算 | 10 |
| 1 「相続時精算課税制度」と相続税の関係 | 10 |
| < 4 > 住宅取得等資金の贈与税の特例 | 12 |
| 1 特例の概要 | 12 |
| 2 特定受贈者について | 13 |
| 3 住宅資金特別控除額 | 13 |
| 4 「特別控除額」と「住宅資金特別控除額」との 合算 | 14 |
| 5 住宅取得等資金と居住要件 | 15 |
| 6 住宅用家屋等の要件 | 16 |
| 7 特例の申告手続き等 | 17 |
| 〔 3 〕 「相続時精算課税制度」の有効活用 | 18 |
| < 1 > 「特別控除額」と「住宅資金特別控除額」の 活用の仕方 | 18 |

| | | |
|-------|-------------------|----|
| 1 | 贈与のときの「評価額」を考えること | 18 |
| 2 | 登録免許税について | 19 |
| 3 | 不動産取得税について | 20 |
| < 2 > | 収益物件は早めに贈与する方が有利 | 24 |
| 1 | 不動産物件の贈与について | 24 |
| 2 | 贈与についての理解を得る方法 | 25 |
| 3 | 相続税額等の試算の考え方 | 25 |
| 4 | 不動産物件の贈与の方法について | 26 |
| 5 | 建物だけの贈与 | 26 |
| 6 | 土地と建物の贈与 | 31 |

〔 1 〕「事業承継」の考え方

「事業を誰に継がせるか」という課題は、経営者として非常に悩むところですが、重要なことは企業経営の基本を守ることです。

< 1 > 企業経営の基本

「企業の永続性」を追求していくのに必要なことは、その企業のトップに就く人に、経営能力があることが一番に要求されることです。

企業は当然に組織として活動しますから、その組織のトップに「能力ある人になる」仕組みをどう作り上げていくのか、ここに照準を定める必要があります。

1 「社長を決める」仕組みづくり

中小企業においては株式の譲渡制限を行い、取締役会を設置することが望ましいと思います。取締役会を設置すれば取締役会において社長を決めますが、その取締役会を構成する取締役を選任するのは株主総会です。

中小企業においてその会社の株式の大半を所有しているのは、ほとんど企業経営者およびその親族の一族です。したがって、その経営者が亡くなれば相続人の中から社長が決まるのは必然的な流れです。

社長になった相続人に「経営能力」があれば、スムーズな「事業承継」が行われて喜ばしい限りです。しかし、その人に「経営能力」がなければ、「会社の永続性」に疑問符がつきますから、会社にとっても、社員にとっても、また、親族にとってもこれほど嘆かわしいことはありません。

「企業の永続性」
の追求

「経営能力ある人が、社長になる」
仕組みをつくること。

2 企業経営者の自覚

企業経営者が、現在まで永きにわたり健全に企業を維持できたのも自分1人の力で成しえたものでないことを自覚する必要があります。

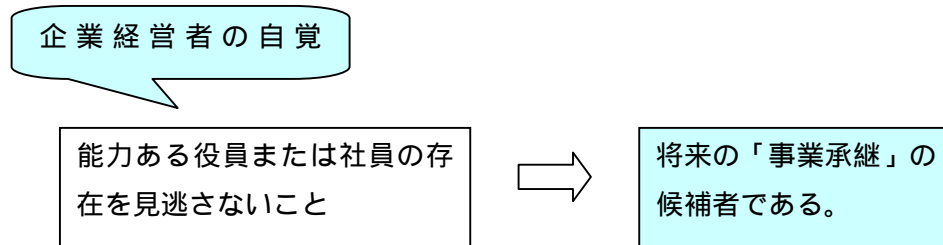
健全に企業を維持できたのは、企業経営者の卓越した経営手腕あればこそですが、そればかりではありません。

企業経営者の考え方に共鳴し理解を示し努力をして、実績を上げた能力ある役員および社員の存在を見逃してはなりません。

中小企業の中では、往々にして年功序列によって役員になり、または、役付きになって、その地位どおりの能力を発揮できない者がときどき見受けられます。

困るのは、会社であり、社員であり、親族です。このことは、「事業承継」にも当然に当てはまります。

相続人に「事業承継」をする能力がなければ、「事業承継」をする能力が見込める役員または社員の中から、企業経営を任せる社長を選任できるように、組織的に仕組みを作り上げることです。



< 2 > 「株式の配分」の方針

中小企業においては、企業経営者および親族が大半を所有していますから、この株式の配分を見直し、「経営能力ある人が、社長になる」仕組みを作り上げることで

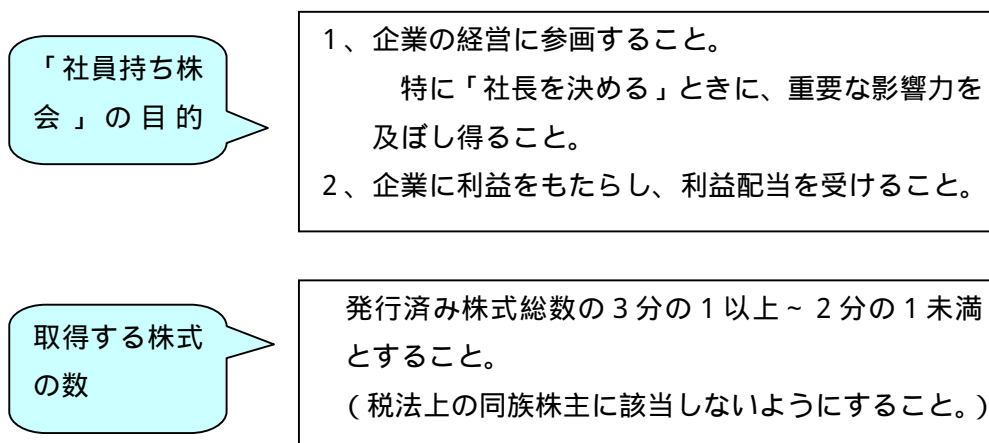
1 「社員持ち株会」の有効活用

「社員持ち株会」を作り、この「社員持ち株会」が株式の一部を取得します。

この「社員持ち株会」の重要な目的は、企業の経営に参画すること、特に「社長を決める」ときに、重要な影響力を及ぼし得ること。

もう一つの目的は、企業に利益をもたらし、利益配当を受けることです。

「社員持ち株会」が取得する株式の数は、発行済株式総数の3分の1以上～2分の1未満とします。2分の1以上取得したときは、必ず税法上の同族株主に該当しますから避けなければなりません。



2 「社員持ち株会」の構成員

「社員持ち株会」の構成員は、親族以外の役員および社員で構成し、親族は入れないこと。すなわち、税法上の同族株主は、「社員持ち株会」の構成員とはしないことです。

また、「同族株主グループ」の中で、1つの家族の所有する株式の数を2分の1未満とし、1つの家族が50%以上を所有しないこと。

この目的は、「社員持ち株会」に「同族株主グループ」に対抗するグループとしての存在意義を持たせ、「同族株主グループ」の中で意見の相違が見られるときには、「社員持ち株会」が重要な影響力を及ぼし得るようにしておくことです。

「社員持ち株会」の意向を無視して、「社長を決める」ことができなければ、必然的に「経営能力ある人が、社長になる」仕組みが作られることとなります。

「社員持ち株会」の構成員は、企業の経営に重要な影響力を与えることができる立場になるわけですから、私利・私欲を捨て「企業の永続性」を追求する「信念」を持つことが必要です。

「社員持ち株会」の構成員

- 1、親族以外の役員および社員で構成すること。
- 2、私利・私欲を捨て「企業の永続性」を追求する「信念」を持つこと。

「同族株主グループ」の所有する株式数

- 1、「同族株主グループ」の中の、1つの家族の所有する株式の数は、2分の1未満とすること。
(1つの家族が50%以上を所有しないこと)

「社員持ち株会」の存在意義

- 1、「同族株主グループ」に対抗するグループとして存在意義を持つこと。

3 議決権の無い株式の発行

会社は、会社法108条により種類の異なる数種の株式を発行できます。その中で議決権の無い株式を発行することもできます。

企業経営者は、自己が所有している株式を「誰に相続させるか」を考えるときに、株式は相続させてやりたいが、会社の経営にタッチしてほしくない相続人がいるならば、この無議決権株式を発行して、その相続人に無議決権株式を相続させることです。

この無議決権株式を相続した株主は、利益配当を受けることはできますが、原則的には会社の経営にタッチすることはできなくなります。

また、「同族株主グループ」の中に無議決権株主を持っている株主が存在すれば、「社員持ち株会」の議決権割合が高まりますから、「経営能力ある人が、社長になる」仕組みを作るのに大変有効な方法になります。

無議決権株式
の発行

- 1、所有する株主は、議決権はありませんが、利益配当を受けることができます。
- 2、「社員持ち株会」の議決権割合が高まります。

4 「社員持ち株会」が取得する株式の価額

「社員持ち株会」は税法上の同族株主に該当しないように構成していますので、「配当還元方式」による評価額、または、条件により「額面金額」で株式を取得することができます。「配当還元方式」による評価額は、配当率が10%の場合に「額面金額」と同額になるように計算されている評価方式です。

時価が相当高い株式でも、「額面金額」に近い株価で株式を移動することができますから、「社員持ち株会」が株式を取得する場合でも資金的な負担になることは無いと考えます。

「配当還元方式」による評価額

$$\begin{aligned} & \text{直前2年間の配当金額} \\ & \quad = \text{直前期の配当金額} + \text{直前々期の配当金額} \\ \text{一株当たり年平均配当金額} & = \frac{\div 2}{\text{発行済株式数}} \\ \text{配当還元価額} & = \frac{\quad}{10\%} \end{aligned}$$

* 上記は、資本金額と券面総額が同額の場合の計算式です。

<計算例> ・資本金 1千万円 ・発行済株式数 2万株
 ・額面金額 500円
 ・配当金1株 10% (毎年同額)

$$200\text{万円} = 100\text{万円} + 100\text{万円}$$

$$50\text{円} = 200\text{万円} \div 2 / 20,000\text{株}$$

$$500\text{円} = 50\text{円} / 10\%$$

* 配当還元価額と額面金額が同額になります。(500円)

「額面金額」

$$\text{額面金額} = \frac{\text{資本金額}}{\text{発行済株式数}}$$

「株式の配分」の具体例

| NO | 株主名 | 同族・非同族 | 所有株式数 | 売買による移動 | 相続による移動 | 整理後の所有株式数 |
|----|--------|--------|--------|---------|---------|-----------|
| 1 | 尼崎 太郎 | 同族 | 10,000 | - 4,000 | - 6,000 | 0 |
| 2 | 尼崎一郎家族 | 同族 | 3,000 | | 3,000 | 6,000 |
| 3 | 尼崎二郎家族 | 同族 | 3,000 | | 3,000 | 6,000 |
| 4 | その他 | 非同族 | 1,000 | | | 1,000 |
| 5 | 社員持ち株会 | 非同族 | 3,000 | 4,000 | | 7,000 |
| | | | | | | |
| | 合計 | | 20,000 | 0 | 0 | 20,000 |

「社員持ち株会」の資金負担額は、200万円です。

取得する株式4,000株×配当還元価額500円＝2,000,000円

5 「社員持ち株会」規約の要点

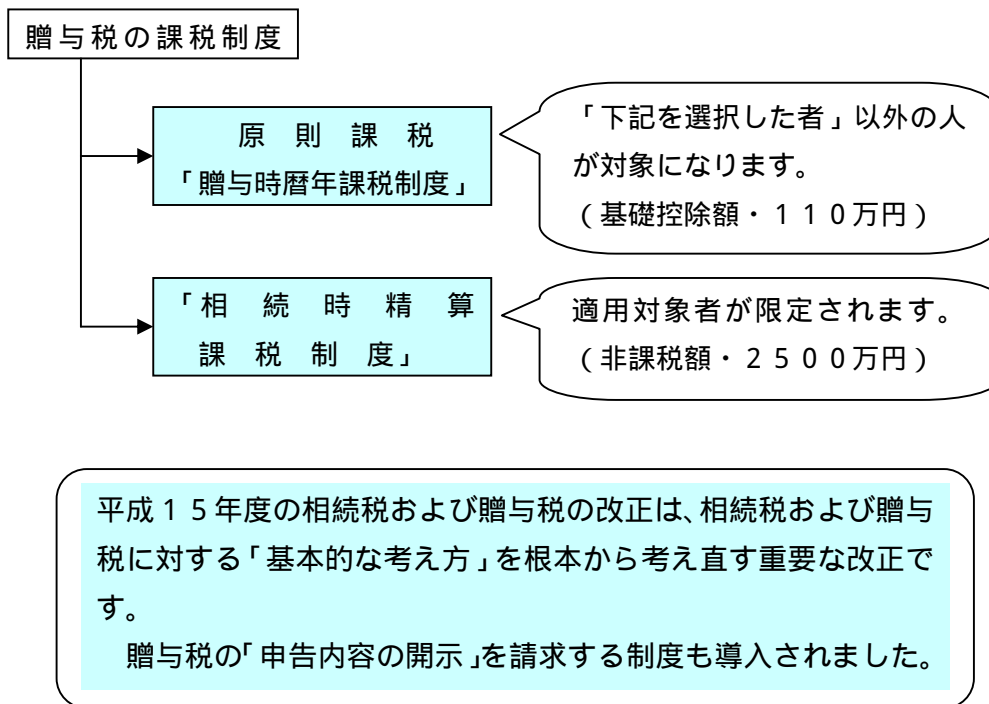
「社員持ち株会」の規約を作る場合の要点は、次に掲げるとおりです。

| NO | 項目 | 規約をつくる場合の要点 |
|----|-------------|---|
| 1 | 目的 | 1) 会社の経営に参画し、意識の高揚を図ること。 2) 株式の利益配当を受けること。 |
| 2 | 会員の資格 | 1) 社員（役員および従業員）に限るものとする。 ただし、税法上の同族株主は除くものとする。 |
| 3 | 会社株式の取得 | 1) 取得する価額は、配当還元価額または額面金額とする。 |
| 4 | 退会の際の持分の譲渡 | 1) 退会をする場合は、その有する持分のすべてを持株会に譲渡すること。 2) 譲渡する価額は、配当還元価額または額面金額とする。 |
| 5 | 持分の引出し | 1) 持株会に対してのみ譲渡できること。 2) 譲渡する価額は、配当還元価額または額面金額とする。 |
| 6 | 会員の死亡 | 1) N04の退会時の持分の譲渡に準じる。 2) その代金を会員の相続人に返還する。 |
| 7 | 株式の権利の帰属と行使 | 1) 持株会の理事長名義で、株主名簿に登録する。 2) 議決権は、理事長が行使をする。 |
| 8 | 理事と理事会 | 1) 持株会の役員として、理事を選任する。 2) 理事は理事会を構成し、本会の運営にあたる。 |

〔 2 〕 相続時精算課税制度

高齢化の進展を考え、「高齢者の保有する資産」を次世代に円滑に移転させることを目的として、平成15年度税制改正により、贈与税に対して「相続時精算課税制度」が導入されました。

贈与税は、原則課税（基礎控除額・110万円）である「贈与時暦年課税制度」と「相続時精算課税制度」（非課税額・2500万円）の二つの課税制度になりました。

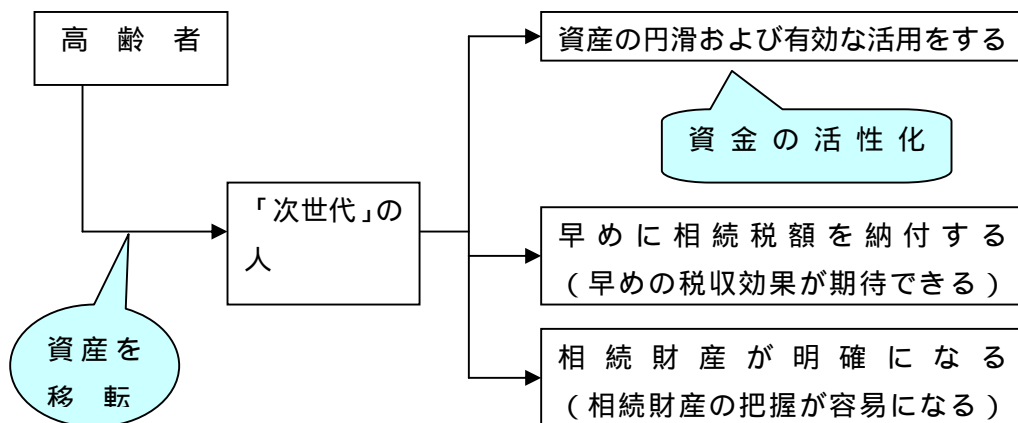


< 1 > 「相続時精算課税制度」の目的

この制度は、「高齢者の保有する資産」を生前に早めに贈与し、その資金を次世代の人が円滑および有効に活用することにより資金の活性化を図ると共に、非課税限度額を超える贈与財産に対しては、このときに受贈者が贈与税額を納付します。

この納付した贈与税額は、相続税額の概算払いとしての性格を持ちますので、早めに相続税額を納付したと同じこととなります。

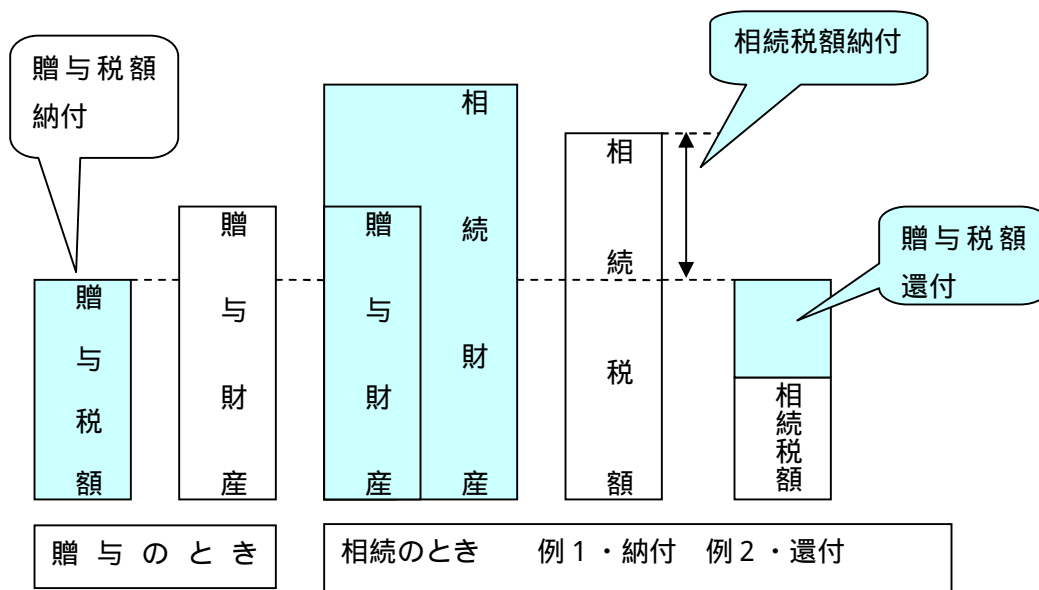
「相続時精算課税制度」を選択する場合には、「被相続人となる親」および「推定相続人となる子」の間で、十分な事前協議を行うことが必要です。



1 制度の概要

「相続時精算課税制度」により納付した贈与税額は、その後に相続が発生したときに、改めてその贈与財産を含めて相続税額の計算をして、相続税額を算出します。

このときに前に納付した「贈与税額」を「相続税額」から控除をして精算する制度です。



< 2 > 「相続時精算課税制度」の適用要件

1 「特定の親」と「特定の子」の要件

「相続時精算課税制度」は、「特定の親」と「特定の子」の間における贈与について適用されます。

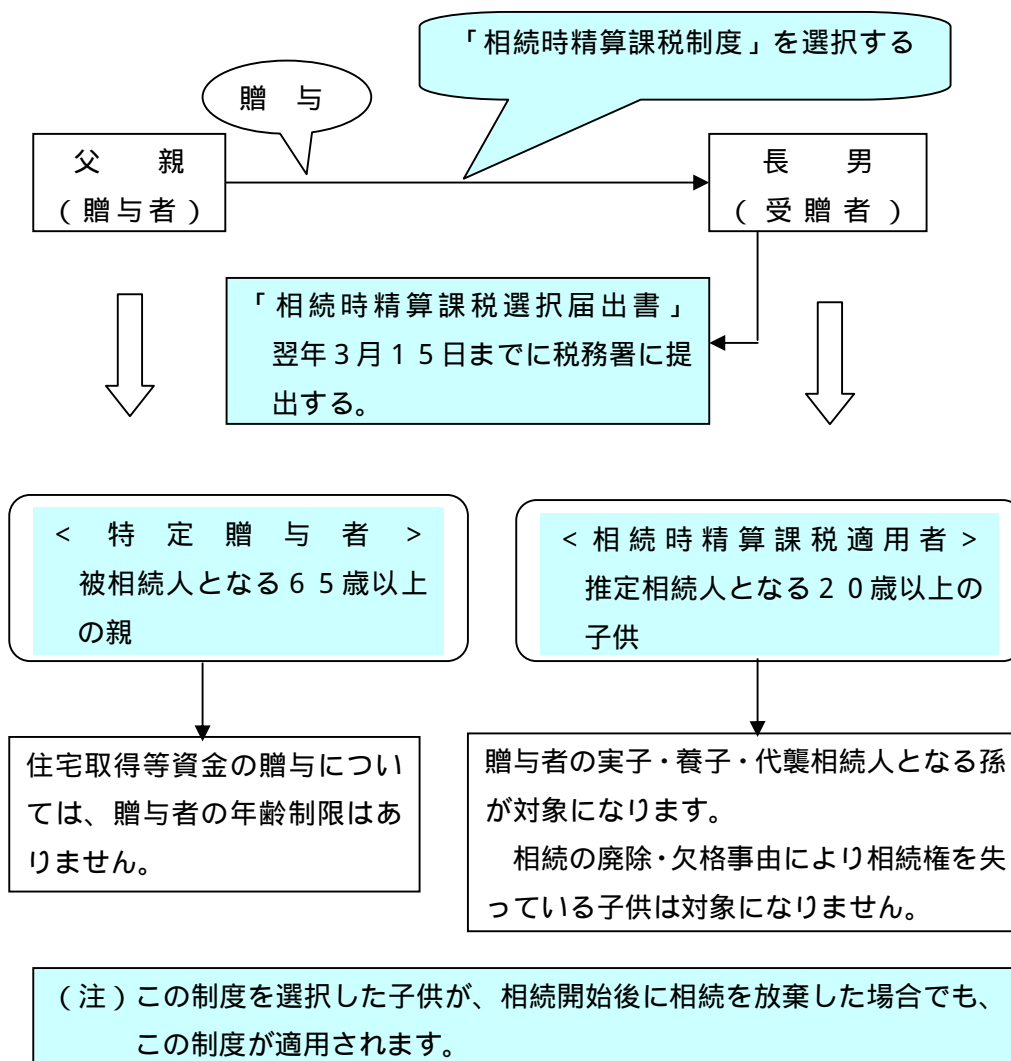
「特定の親」とは、被相続人となる65歳以上の親をいいます。(住宅取得等資金については、年齢の制限はありません。)

「特定の子」とは、「特定の親」から贈与を受けた推定相続人となる20歳以上の子供をいいます。

「特定の親」の実子・養子・代襲相続人となる孫が対象になります。また、相続の廃除・欠格事由により相続権を失っている子供は対象になりません。

この制度を選択した子供が、相続開始後に相続を放棄した場合でも、この制度が適用されます。

年齢の計算は、贈与をした年の1月1日における年齢をいいます。



2 「特定の親」と「特定の子」の組み合わせの単位

「特定の親」である父親と母親および「特定の子」である子供と代襲相続人となる孫の間において、この制度を選択するか否かの組み合わせは、それぞれ個々の者同士の単位で行うことになります。

<例> 父親と母親および長男と長女の4人家族です。2人の子供がそれぞれ両親から贈与を受けました。

この場合の「相続時精算課税制度」の適用を受けるか否かを検討するときの組み合わせの方法について教えてください。

父親と長男

父親と長女

母親と長男

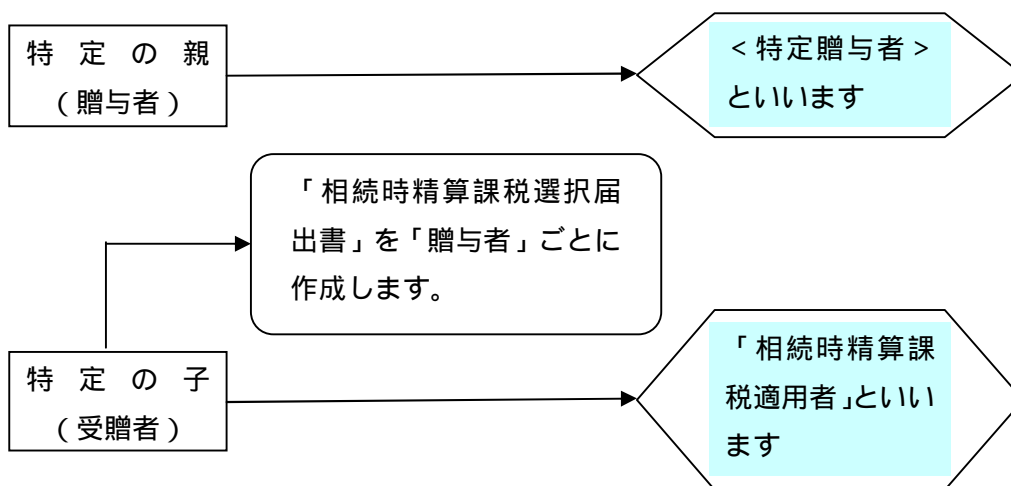
母親と長女

それぞれ個々の者同士の組み合わせの単位で、制度の適用を受けるか否かを検討します。

制度の適用を選択しなかった子供（受贈者）は、原則課税である「暦年課税制度」の適用になります。

3 選択の申告手続き等

「相続時精算課税制度」の適用を選択した「特定の子」（受贈者）は、「相続時精算課税選択届出書」を「贈与者」ごとに作成して、その贈与税の申告書に添付して翌年3月15日までに受贈者の住所地の所轄税務署に提出しなければなりません。



この制度の選択をした「特定贈与者」と「相続時精算課税適用者」の間における贈与については、すべて「相続時精算課税制度」の適用になります。

また、「特定贈与者」が生存している間は、この制度の選択を取り止めたり、撤回することはできません。

4 適用対象となる財産

この制度の適用の対象となる財産は、「本来の贈与財産」と「みなし贈与財産」の贈与税がかかるすべての財産が対象になります。

贈与財産の種類・贈与価額および贈与回数等についての制限はありません。

贈与税のかかるすべての贈与財産が対象となり、贈与財産の種類・贈与価額および贈与回数等についての制限はありません。

< 3 > 「相続時精算課税制度」の贈与税額の計算

この制度の贈与税の計算は、「特定贈与者」ごとに「相続時精算課税適用者」がその年に「特定贈与者」より贈与により取得した財産の合計額を基にして、「課税価額」・「特別控除額」および「一律20%の税率」により「贈与税額」を計算します。

相続時精算課税における贈与税額の計算の概要

課税価額

「その年に贈与により取得した財産の合計額」をいいます。

特別控除額

次に掲げるいずれか低い方の金額
2500万円 - 「過年度にすでに控除した特別控除額の合計額」
その年に贈与により取得した財産の合計額

贈与税額の計算

$(\text{課税価額} - \text{特別控除額}) \times \text{税率} 20\% = \text{贈与税額}$

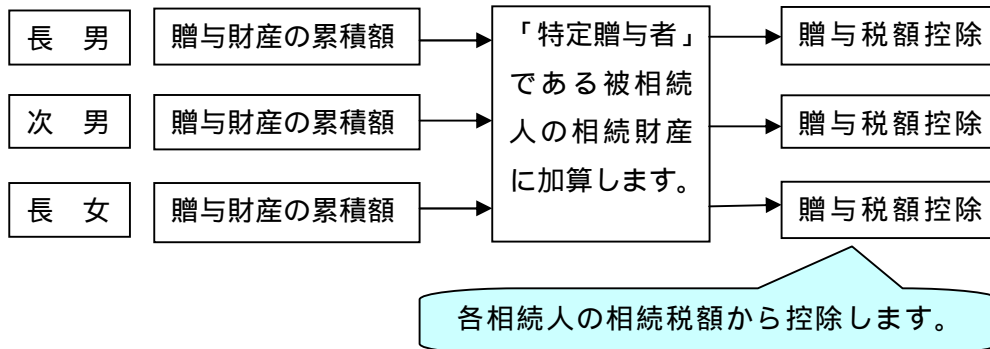
1 「相続時精算課税制度」と相続税の関係

「特定贈与者」が亡くなり被相続人となったときには、その者の「相続時精算課税適用者」の全員の暦年ごとの「その年に贈与により取得した財産の合計額」の「累積額」を「特定贈与者」である被相続人の相続財産に加算しなければなりません。

また、「相続時精算課税適用者」が納付した贈与税額は、「特定贈与者」の相続のときに相続税額から控除を受けることができます。

贈与税額が納めすぎのときには、還付を受けることができます。

相続時精算課税適用者



贈与税額の計算の具体例

<例> 長男であるAは、父親および母親から贈与を受けて「相続時精算課税制度」の適用を受けようと考えています。贈与税額はいくらになるのでしょうか。

その他のこの制度の適用要件は、すべて満たしています。

| | (H16年) | (H17年) | (H18年) |
|----|--------|--------|--------|
| 父親 | 1000万円 | 1000万円 | 1000万円 |
| 母親 | | | 550万円 |

なお、母親からの贈与はこの制度の選択をしないで、「暦年課税制度」を適用した場合はどうなるでしょうか。

(1) Aと父親との「相続時精算課税制度」における贈与税額の計算

| NO | 項目 | H16年 | H17年 | H18年 |
|----|-----------------------|--------|--------|--------|
| 1 | 課税価額 | 1000万円 | 1000万円 | 1000万円 |
| 2 | 特別控除額 (累積額 2500万円) | 1000万円 | 1000万円 | 500万円 |
| 3 | 特別控除後の課税価額 | | | 500万円 |
| 4 | 税率 | 20% | 20% | 20% |
| 5 | 贈与税額 | | | 100万円 |

父親が被相続人となった場合の相続財産に加算される金額

3000万円(贈与財産の累積額)

父親が被相続人となった場合の相続税額から控除される金額

100万円(控除不足額は、還付されず。)

(2) Aと母親との贈与税額の計算

| NO | 相続時精算課税制度の計算 | H18年 | NO | 原則課税の計算 (暦年課税制度) | H18年 |
|----|--------------|-------|----|---------------------|----------|
| 1 | 課税価額 | 550万円 | 1 | 課税価額 | 550万円 |
| 2 | 特別控除額 | 550万円 | 2 | 基礎控除額 | 110万円 |
| 3 | 控除後の課税価額 | 0 | 3 | 控除後の課税価額 | 440万円 |
| 4 | 税率 | 20% | 4 | 税率 | 30%-65万円 |
| 5 | 贈与税額 | 0 | 5 | 贈与税額 | 67万円 |
| 6 | 実効税率 | 0 | 6 | 実効税率 | 12% |

母親が被相続人となった場合の相続財産に加算される金額
(相続時精算課税制度を選択した場合)
550万円(贈与財産の累積額)

Aと母親との暦年課税制度を適用したときの贈与税額は67万円になります。(父母等からの住宅取得資金の贈与の計算の特例による5分5乗方式による制度は、H17年末で廃止されました。)

一般的にどの制度を選択すれば良いかは、相続税の実効税率と、暦年課税制度の実効税率とを比較して、実効税率の低い方の制度を選択することが必要です。

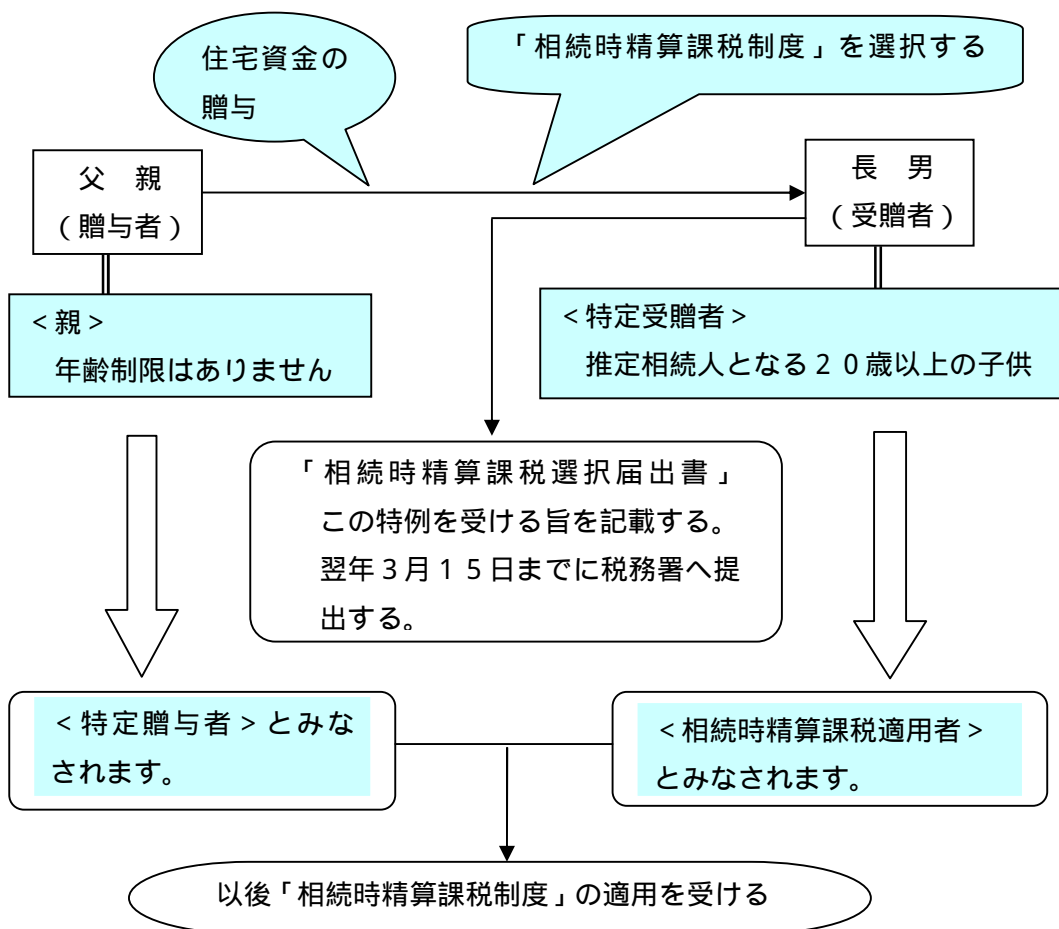
< 4 > 住宅取得等資金の贈与税の特例

1 特例の概要

「相続時精算課税制度」における住宅取得等資金の贈与税の特例とは、H15年1月1日からH19年12月31日の間に、親から住宅取得等資金の贈与を受けた「特定の子」が「特定受贈者」に該当し、また一定の居住要件を満たせばこの特例の適用を受けることができます。

この贈与税の特例による特別控除額は、この制度における特別控除額2500万円と、特例としての住宅資金特別控除額1000万円とを加算した合計3500万円の特別控除額を受けることができます。

この特例は、65歳未満の親から住宅取得等資金を受けた場合でも、この特例の要件に該当して「相続時精算課税選択届出書」を提出すれば、親は「特定贈与者」および子供は「相続時精算課税適用者」とみなされ、それ以後この親子の間の贈与についてはすべてこの制度が適用されます。



2 特定受贈者について

特定受贈者とは、つぎに掲げる要件のすべてを満たす者をいいます。

| No | 特定受贈者の要件 |
|----|------------------------------------|
| 1 | 贈与をした者の直系卑属である推定相続人であること。 |
| 2 | 贈与を受けた日の属する年の1月1日において20歳以上の者であること。 |
| 3 | 居住無制限納税義務者または非居住無制限義務者であること。 |

3 住宅資金特別控除額

住宅取得等資金の贈与を受けた場合の特別控除額は、つぎに掲げる金額です。

住宅資金特別控除額

つぎに掲げるいずれか低い方の金額

1000万円 - 「過年度に既に控除した住宅資金特別控除額の
合計額」

住宅取得等資金に係る贈与税の課税価額

なお、控除しきれなかった住宅資金特別控除額は、H19年分まで繰り越すことができます。

4 「特別控除額」と「住宅資金特別控除額」との合算

住宅取得等資金の贈与を受けた場合は、「特別控除額」と「住宅資金特別控除額」を合せて受けることができますから、合計3500万円の特別控除を受けることができます。

この場合の控除の順序は、最初に「住宅資金特別控除額」を控除し、その残額があれば「特別控除額」から控除することになります。

<例> 長男であるAは、H18年5月に父親から3000万円の住宅取得等資金の贈与を受けました。新制度の特例を受けようと考えておりますので贈与税の計算方法を教えてください。

* 住宅取得等資金の特例の適用要件は、すべて満たしております。

| 項 目 | H18年 | 摘 要 |
|------------|--------|---------------|
| 課税価額 | 3000万円 | 相続財産に加算される金額 |
| 住宅資金特別控除額 | 1000 | |
| 特別控除額 | 2000 | 控除残高500万円あります |
| 特別控除後の課税価額 | 0 | |
| 税率 | 20% | |
| 贈与税額 | 0万円 | |

<例> 長女であるBは、H18年8月に父親(68歳)からつぎに掲げる資産の贈与を受けました。

* 不動産 評価額 2800万円

* 住宅取得等資金 700万円

新制度の適用を受けようと考えておりますので、贈与税の計算はどのようなになるのでしょうか。

* 住宅取得等資金の特例の適用要件は、すべて満たしております。

| 項 目 | 住宅取得等資金 | 不 動 産 | 摘 要 |
|------------|---------|--------|----------------|
| 課税価額 | 700万円 | 2800万円 | 相続財産に加算される金額 |
| 住宅資金特別控除額 | 700 | | 控除残高 300万円あります |
| 特別控除額 | | 2500 | |
| 特別控除後の課税価額 | 300万円 | | |
| 税率 | 20% | | |
| 贈与税額 | 60万円 | | 相続税額から控除されます |

5 住宅取得等資金と居住要件

1) 住宅取得等資金

住宅取得等資金とは、特定受贈者がつぎに掲げる住宅などの取得等の対価にあてるための金銭をいいます。

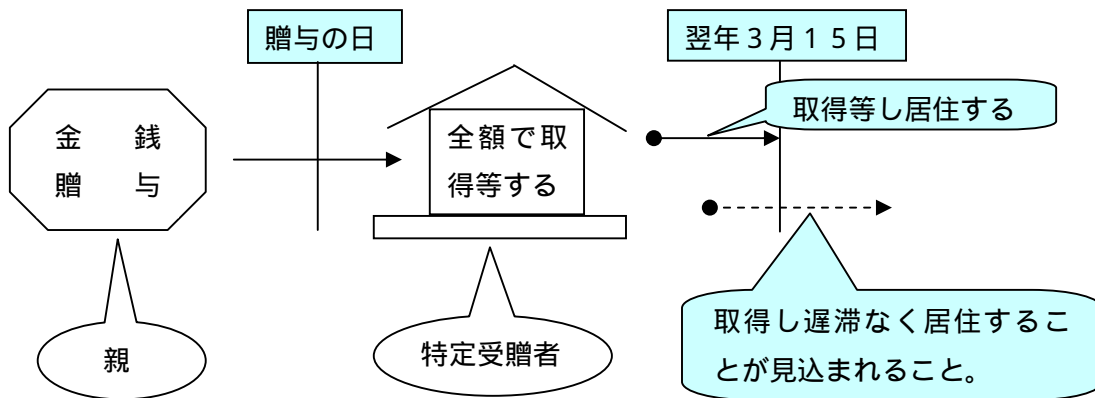
特定受贈者の配偶者、直系血族その他特定受贈者と特別の関係ある者からの住宅などの取得等する場合は、この特例の適用は受けられません。

| No | 特定受贈者による住宅などの取得等の内容 |
|----|---|
| 1 | 住宅用家屋の新築 建築後使用されたことのない住宅用家屋の取得 上記の新築または取得とともにするその敷地の用に供されている土地 または借地権の取得 |
| 2 | 既存住宅用家屋の取得 上記の取得とともにするその敷地の用に供されている土地または借地 権の取得 |

| | |
|---|--|
| 3 | 特定受贈者が居住の用に供している家屋の増改築等 上記の増改築等とともにその敷地の用に供されている土地または 借地権の取得 |
|---|--|

2) 居住要件

特定受贈者が、贈与により住宅取得等資金の取得をした日の属する翌年3月15日までに住宅取得等資金の全額を住宅などの取得等の対価に充てて、同日までに特定受贈者が居住の用に供したとき、または同日後遅滞なく居住の用に供することが確実であると見込まれるときに特例の適用があります。



特定受贈者の配偶者その他特定受贈者と特別の関係がある者からの取得等は、この特例の適用はありません。

6 住宅用家屋等の要件

住宅用家屋等の要件は、つぎに掲げるとおりです。

| No | 区 分 | 要 件 |
|----|---------|---|
| 1 | 住宅用家屋 | 1) その家屋の床面積の2分の1以上に相当する部分が専ら居住の用に供されるものであること。 |
| 2 | 既存住宅用家屋 | 2) 一棟の家屋で床面積が50㎡以上であるもの。 3) 区分所有する建物については、その所有する部分の床面積が50㎡以上であるもの。 4) 既存住宅用家屋にあっては、つぎに掲げる建築年数以内のもの。 その家屋の取得の日以前20年以内のもの。 耐火建築物にあっては、その取得の日以前25年以内のもの。 |

| | | |
|---|------|--|
| | | 新耐震基準に適合している家屋は、建築年数の制限はなし。(・ の家屋を除く) |
| 3 | 増改築等 | <p>特定受贈者が所有している家屋につき行う増築、改築その他の工事で、次の要件を満たすもの。</p> <p>工事費が100万円以上であること。</p> <p>工事をした家屋が特定受贈者の主としてその居住の用に供すると認められるものであること。</p> <p>工事後の床面積が50㎡以上であるもの。</p> <p>大規模の修繕または大規模の様式替えなどで、増改築等の政令で定める要件に該当すること。</p> |

7 特例の申告手続き等

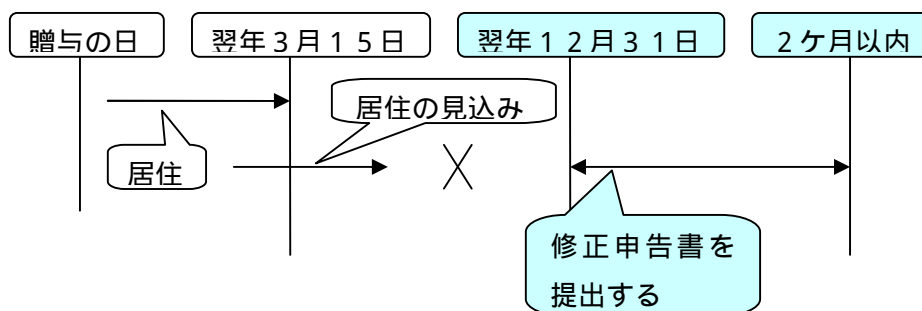
特定受贈者は、贈与税の申告期限内（翌年3月15日まで）に、この特例の適用を受ける旨を記載した「相続時精算課税選択届出書」および計算明細書その他所定の書類を贈与税の申告書に添付して、納税地の所管税務署長に提出します。

1) 修正申告書の提出について

居住要件に該当するものとして翌年3月15日までに特例の手続き等を行った特定受贈者が、翌年12月31日までに居住できなかった等により居住要件を欠くことになった場合には、同日より2ヶ月以内に修正申告書を提出しなければなりません。

この場合には、特例の適用を受ける旨を記載した「相続時精算課税選択届出書」の提出はなかったものとみなされますから、特例の適用を受けることはできません。

その期間内に提出のあった修正申告書は、期限内申告書とみなされます。



〔 3 〕 「相続時精算課税制度」の有効活用

「相続時精算課税制度」を活用するときには、贈与を受けたときの「評価額」および登録免許税、不動産取得税も合わせて考慮することが必要です。

< 1 > 「特別控除額」と「住宅資金特別控除額」の活用の仕方

贈与を受けて「住宅を取得」する場合に2つの方法があります。

住宅という「現物」で贈与を受ける方法。

2500万円の「特別控除額」を適用できる。

「住宅資金」の贈与を受けて、住宅を取得する方法。

3500万円（合算）の「特別控除額」と「住宅資金特別控除額」の両方を適用できる。

単純に考えると、の3500万円（合算）の控除額を受けた方が有利に見えますが、はたして、どちらが有利でしょうか？

1 贈与のときの「評価額」を考えること

「相続時精算課税制度」を適用するときには、贈与を受けたときの「評価額」が重要な役割をもちます。

将来の相続財産に合算される金額は、贈与を受けたときの「評価額」です。

住宅という「現物」で贈与を受けたときの評価額

土地は、倍率方式または路線価方式により評価します。

建物は、固定資産税評価額で評価します。

「住宅資金」の贈与を受けて、住宅を取得したときの評価額

住宅資金の額が「評価額」になります。

大よそ、の方が土地は20%程度、建物は30%程度「評価額」が低くなります。

< 例 1 > 3500万円の資金が有りますので、長男に住宅を取得するよう勧め
ています。住宅という「現物」の贈与か、「住宅資金」の贈与か迷って
います。どちらを活用したらいいのか問題点を教えてください。

* 仮定

1、住宅の購入価額 3500万円

2、住宅（土地・建物）の評価額 2500万円

3、登録免許税・不動産取得税は考慮しない。

4、住宅取得等資金の特例の適用要件は、すべて満たしております。

| 項 目 | 現物贈与 | 住宅資金贈与 | 摘 要 |
|------------|------------|------------|---------------|
| 課税価額 | 2 5 0 0 万円 | 3 5 0 0 万円 | 相続財産に加算される金額 |
| 住宅資金特別控除額 | | 1 0 0 0 | |
| 特別控除額 | 2 5 0 0 | 2 5 0 0 | |
| 特別控除後の課税価額 | 0 | 0 | |
| 税率 | 2 0 % | 2 0 % | |
| 贈与税額 | 0 | 0 | 相続税額から控除される金額 |

どちらも贈与税額はかかりません。
 相続財産に加算される金額に1000万円の差があります。

- ・相続のときに相続税額がかかる場合
 現物贈与が有利になります。
- ・相続のときに相続税額がかからない場合
 どちらも変わりありません。

相続税額がかかる被相続人の場合には、贈与時の「評価額」が低い方を選択する方が有利になります。

2 登録免許税について

不動産を取得したときには、この不動産は自分の所有物であるということを、第3者に公に示すために登記を行います。この登記を行うときに、登録免許税を納付しなければなりません。

登録免許税は、つぎに掲げる算式により計算します。

$$\boxed{\text{課 税 標 準}} \times \boxed{\text{税 率}} = \boxed{\text{登 録 免 許 税}}$$

1) 課税標準

課税標準は、不動産の価額（登記時の時価）によります。ただし、当分の間は固定資産税課税台帳に登録された価格によることができます。登録された価格がないときは、登記機関の認定額によります。

2) 税率

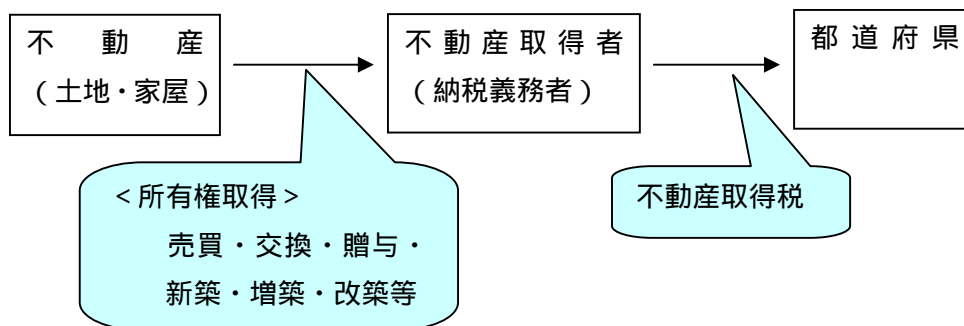
H18年度に改正が行われています。H18年3月末とH18年4月以降では、税率が異なるものがあります。

登録免許税の税率は、次に掲げるとおりです。（抜粋して表示しています。）

| NO | 登記の事項 | H18/3月末 | H18/4月以降 |
|----|---------------------------------|----------------|----------------|
| 1 | 所有権の移転の登記(課税標準は、不動産の価額) | | |
| | 1) 相続・相続人の遺贈・共有物の分割 | 0.2% | 0.4% |
| | 2) 贈与・遺贈・その他の原因 | 1.0% | 2.0% |
| | 3) 土地の売買 | 1.0% | 1.0% |
| | 4) 建物の売買 | 1.0% | 2.0% |
| | 5) 住宅用家屋の売買(H19/3/31まで) | 0.3% | 0.3% |
| 2 | 所有権の保存の登記(課税標準は、不動産の価額) | | |
| | 1) 所有権の保存 | 0.2% | 0.2% |
| | 2) 住宅用家屋の保存(H19/3/31まで) | 0.15% | 0.15% |
| 3 | 抵当権の設定の登記(課税標準は、債権金額又は極度金額) | | |
| | 1) 抵当権の設定 | 0.4% | 0.4% |
| | 2) 住宅用家屋の抵当権の設定 (H19/3/31まで) | 0.1% | 0.1% |
| 4 | 登記の抹消(課税標準は、不動産の個数) | 1個につき 1000円 | 1個につき 1000円 |

3 不動産取得税について

不動産を売買・贈与・新築等により取得したと認められる場合に、その取得した人に課される税金です。



所有権の登記の有無・有償・無償等に関係なく、所有権を取得したと認められれば課税対象になります。

相続による不動産の取得には、不動産取得税はかかりません。

不動産取得税は、つぎに掲げる算式により計算します。

| | | | | |
|------|---|----|---|--------|
| 課税標準 | × | 税率 | = | 不動産取得税 |
|------|---|----|---|--------|

1) 課税標準

課税標準は、原則として固定資産課税台帳に登録されている不動産の価格によります。登録された価格がない等の場合には、総務大臣が定める固定資産評価基準によって、都道府県知事が決定します。

課税標準には、つぎに掲げる特例措置があります。

| NO | 種類 | 課税標準 | 課税標準の特例 | | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|---------|--|-----------|-----|-------------------------|--------|-------------------------|-----|------------------------|-----|-----------------------|-------|------------|-------|
| 1 | 土地 | その土地の価格 | 課税標準の2分の1の額 | | | | | | | | | | | | |
| 2 | 家屋 | その家屋の価格 | 課税標準から、次の価格を控除する < 新築住宅（特例適用住宅） > ・一戸につき1200万円を控除する。 < 既存住宅（自己の居住用） > <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th>住宅が新築された日</th> <th>控除額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>昭 51/1/1 ~ 昭 56/6/30 まで</td> <td>350 万円</td> </tr> <tr> <td>昭 56/7/1 ~ 昭 60/6/30 まで</td> <td>420</td> </tr> <tr> <td>昭 60/7/1 ~ 平 1/3/31 まで</td> <td>450</td> </tr> <tr> <td>平 1/4/1 ~ 平 9/3/31 まで</td> <td>1,000</td> </tr> <tr> <td>平 9/4/1 以降</td> <td>1,200</td> </tr> </tbody> </table> | 住宅が新築された日 | 控除額 | 昭 51/1/1 ~ 昭 56/6/30 まで | 350 万円 | 昭 56/7/1 ~ 昭 60/6/30 まで | 420 | 昭 60/7/1 ~ 平 1/3/31 まで | 450 | 平 1/4/1 ~ 平 9/3/31 まで | 1,000 | 平 9/4/1 以降 | 1,200 |
| 住宅が新築された日 | 控除額 | | | | | | | | | | | | | | |
| 昭 51/1/1 ~ 昭 56/6/30 まで | 350 万円 | | | | | | | | | | | | | | |
| 昭 56/7/1 ~ 昭 60/6/30 まで | 420 | | | | | | | | | | | | | | |
| 昭 60/7/1 ~ 平 1/3/31 まで | 450 | | | | | | | | | | | | | | |
| 平 1/4/1 ~ 平 9/3/31 まで | 1,000 | | | | | | | | | | | | | | |
| 平 9/4/1 以降 | 1,200 | | | | | | | | | | | | | | |

2) 標準税率および税額

H18年度に改正が行われています。

不動産取得税の税率および税額は、つぎに掲げるとおりです。

| NO | 種類 | 標準税率 | 標準税率および税額の特例 | | |
|----|----|------|----------------------|-----------|---------------------------------|
| | | | 区分 | H18/3月末 | H18/4月以降 |
| 1 | 土地 | 4% | 1) 土地の税率 | 3% | 3% |
| | | | 2) 新築住宅用・既存住宅用土地の減額 | 最低45千円の減額 | |
| 2 | 家屋 | 4% | 1) 住宅の税率 | 3% | 3% |
| | | | 2) 店舗・事業用家屋の税率（住宅以外） | 3% | (H20/3月末) 3.5% (H20/4月以降) 4% |

3) 免税点

不動産取得税の免税点は、つぎに掲げるとおりです。

| NO | 項目 | 土地の取得 | 家屋の取得 | |
|----|----------|-------|------------|------------|
| | | | 建築分 | その他 |
| 1 | 課税標準となる額 | 10万円 | 1戸につき 23万円 | 1戸につき 12万円 |

<例2> 私は、所有している住宅に家内と長男の3人で住んでいます。
 長男が結婚をするために、新しく住宅をH18年5月に3500万円で購入しようと考えています。
 長男に住宅の贈与をするときに、新旧の住宅のどちらを贈与したらいいのか迷っています。(長男は、贈与した方に居住します。)
 新住宅の贈与の場合は、住宅資金を贈与し新築の建売住宅を購入します。
 登録免許税・不動産取得税も説明してください。

* 仮定

- | | |
|-------------------------------|-----------------|
| 1、新築住宅の購入価額 | 3500万円 |
| ・土地 70㎡ | 固定資産税評価額 1200万円 |
| ・建物 90㎡ | 固定資産税評価額 1300万円 |
| 2、旧住宅(土地・建物)の評価額 | |
| ・土地 70㎡ | 路線価評価額 1200万円 |
| | 固定資産税評価額 1200万円 |
| ・建物(H10年建築) | |
| 90㎡ | 固定資産税評価額 1300万円 |
| 3、住宅取得等資金の特例の適用は、すべて満たしております。 | |

イ) 贈与税の計算

| 項目 | 旧住宅贈与 | 住宅資金贈与 | 摘要 |
|------------|--------|--------|---------------|
| 課税価額 | 2500万円 | 3500万円 | 相続財産に加算される金額 |
| 住宅資金特別控除額 | | 1000 | |
| 特別控除額 | 2500 | 2500 | |
| 特別控除後の課税価額 | 0 | 0 | |
| 税率 | 20% | 20% | |
| 贈与税額 | 0 | 0 | 相続税額から控除される金額 |

ロ) 登録免許税の計算

| 項目 | 旧住宅贈与 | 住宅資金贈与 | 摘要 |
|-----------|--------|--------|----|
| <土地> | 移転の登記 | 移転の登記 | |
| 課税標準 | 1200万円 | 1200万円 | |
| 税率 | 2% | 1% | |
| 土地の登録免許税額 | 24万円 | 12万円 | |

| 項 目 | 旧住宅贈与 | 住宅資金贈与 | 摘 要 |
|-----------|------------|------------|---------------|
| < 建物 > | 移転の登記 | 保存の登記 | |
| 課税標準 | 1 3 0 0 万円 | 1 3 0 0 万円 | |
| 税率 | 2 % | 0.1 5 % | |
| 建物の登録免許税額 | 2 6 万円 | 1.9 5 万円 | |
| 登録免許税 合計 | 5 0 万円 | 1 3.1 9 万円 | 差額 3 6.8 1 万円 |

八) 不動産取得税の計算

| 項 目 | 旧住宅贈与 | 住宅資金贈与 | 摘 要 |
|--------------|------------|------------|--------------------|
| < 土地 > | 既存住宅用 | 新築住宅用 | 特例対象用 |
| 課税標準 × 1 / 2 | 6 0 0 万円 | 6 0 0 万円 | 1 2 0 0 万円 × 1 / 2 |
| 税率 | 3 % | 3 % | |
| 税額 | 1 8 万円 | 1 8 万円 | |
| 減額 | 4 6.2 8 万円 | 4 6.2 8 万円 | (注) |
| 土地の不動産取得税 | 0 | 0 | |

(注) $1 2 0 0 \text{ 万円} / 7 0 \text{ m}^2 \times 1 / 2 \times 9 0 \text{ m}^2 \times 2 \times 3 \% = 4 6.2 8 \text{ 万円}$

| 項 目 | 旧住宅贈与 | 住宅資金贈与 | 摘 要 |
|-----------|------------|------------|-------|
| < 建物 > | 既存住宅 | 新築住宅 | 特例対象用 |
| 課税標準 | 1 3 0 0 万円 | 1 3 0 0 万円 | |
| 控除額 | 1 2 0 0 万円 | 1 2 0 0 万円 | |
| 控除後の課税標準 | 1 0 0 万円 | 1 0 0 万円 | |
| 税率 | 3 % | 3 % | |
| 建物の不動産取得税 | 3 万円 | 3 万円 | |
| 不動産取得税 合計 | 3 万円 | 3 万円 | |

どちらも贈与税額はかかりません。

登録免許税は、住宅資金贈与の方が 3 6.8 1 万円少なくなります。

不動産取得税は、どちらも変わりません。

相続財産に加算される金額に 1 0 0 0 万円の差があります。

- ・ 相続のときの実質的な相続税率が 3.6 8 1 % を超える場合。

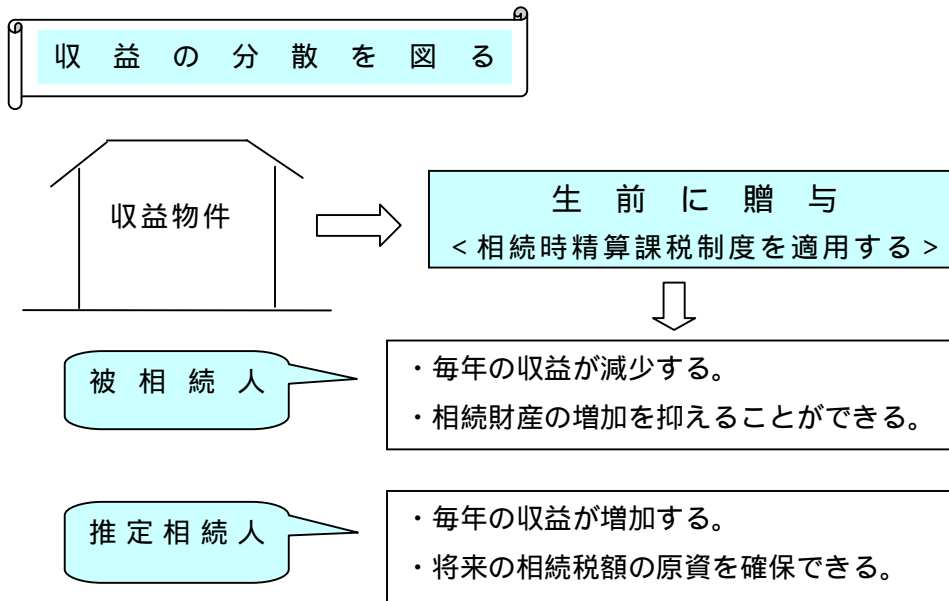
旧住宅贈与が有利になります。

- ・ 相続のときの実質的な相続税率が 3.6 8 1 % 未満の場合。

住宅資金贈与が有利になります。

< 2 > 収益物件は早めに贈与する方が有利

収益物件を生前に早めに贈与すれば、収益の分散を図ることができます。被相続人は、収益物件を早めに贈与することにより相続財産の増加を抑えることができます。また、贈与を受けた人（推定相続人）は、収益が増加しますから将来に支払うべき相続税額の原因を確保することができます。



1 不動産物件の贈与について

収益性のある不動産物件を贈与するときには、つぎに掲げる事項を考慮することが必要です。

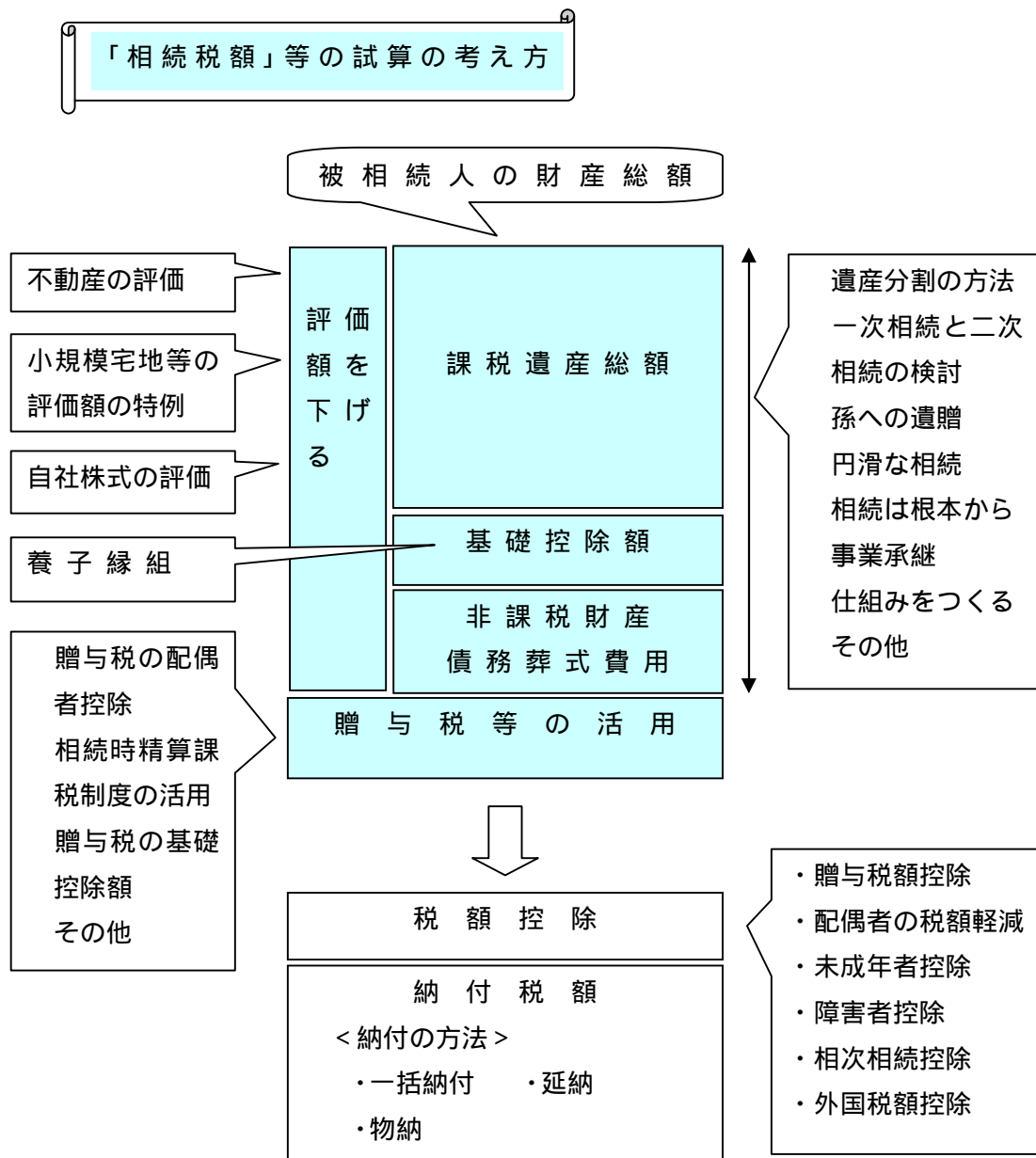
| NO | 検 討 項 目 |
|----|---|
| 1 | 贈与が、推定相続人の間で理解が得られるのか |
| 2 | 相続財産の総額および相続税額 1) 贈与が最適か否か |
| 3 | 不動産の贈与物件および収益金額 1) 建物だけの贈与 2) 土地と建物の両方の贈与 |
| 4 | 贈与税額 |
| 5 | 贈与する不動産評価金額 1) 贈与と物件の内容により土地の評価が相違する |
| 6 | 登録免許税・不動産取得税 1) 贈与と相続との比較をする |

2 贈与についての理解を得る方法

被相続人が「信念」をもって、遺産分割の方針を打ち出すことです。詳細については、「円滑な相続」のアドバイスを参照してください。

3 相続税額等の試算の考え方

相続財産の総額と相続税額の全体象を把握します。つぎに、適正な節税を目的として、贈与税等の活用、相続財産の評価を下げる方法等を項目ごとに具体的に検討し、「課税遺産総額」および「納付税額」を試算します。



相続税額を納める必要がなければ、毎年の所得税（被相続人および推定相続人）の納付額と登録免許税および不動産取得税の納付額を比較して検討すれば十分で

す。

相続税額の算出が予想される場合は、被相続人の毎年の相続財産の増加が相続税額に与える影響、毎年の所得税額（被相続人および推定相続人）、不動産の贈与の方法、登録免許税および不動産取得税の納付額を、比較検討することが必要です。

4 不動産物件の贈与の方法について

収益性のある不動産物件を贈与する場合に2つの方法があります。

建物のみを贈与する方法

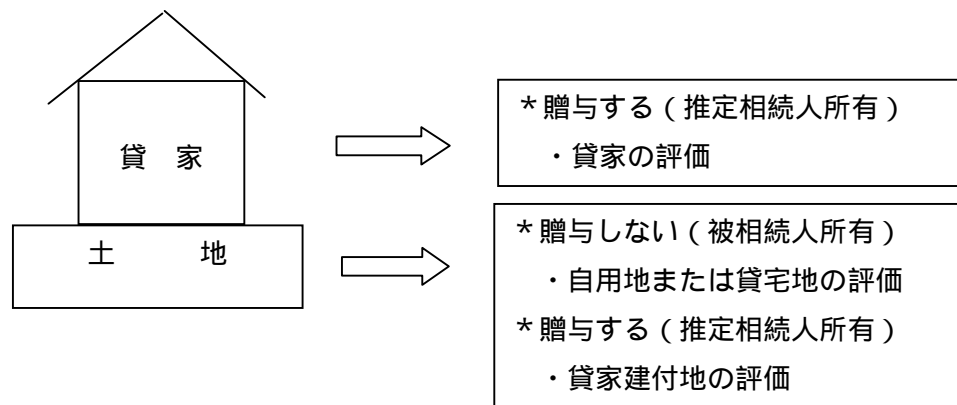
< 評価の方法 >

- ・ 建物 貸家の評価（推定相続人所有）
- ・ 土地 自用地または貸宅地の評価（被相続人所有）

土地付建物を贈与する方法

< 評価方法 >

- ・ 建物 貸家の評価（推定相続人所有）
- ・ 土地 貸家建付地の評価（推定相続人所有）



贈与をした後は土地の所有者が変更になります。したがって、土地の所有権が移転しますから、土地の評価方法が異なりますので十分な検討が必要になります。

5 建物だけの贈与

収益物件の建物を贈与した場合の評価額は、貸家の評価になります。

貸家の評価額の算式は、つぎに掲げるとおりです。

$$\boxed{\text{固定資産税評価額}} \times (1 - \text{借家権割合} \times \text{賃貸割合}) = \boxed{\text{評価額}}$$

< 借家権割合 > 30%

H18年度より、大阪国税局管内の路線価地域等の借家権割合40%が30%となり、全国統一となりました。

<例3> H18年5月に大手の不動産会社に一括賃貸契約しているマンションの建物のみを長男に贈与することにした。

マンションの収益および構造等の内容は、つぎに掲げるとおりです。

1、一括賃貸収入 年額 2400万円(月額 200万円)

2、マンション構造等

・3階建(鉄筋コンクリート造) 延床面積1500㎡

3、マンションの評価額およびその他の条件

1) 固定資産税評価額 H18年 11500万円

2) 借家権割合 30% 賃貸割合 100%

4、土地の路線価による評価額(自用地価額)

・H16年 7000万円 ・H17年 6700万円

・H18年 6500万円

5、相当の地代を長男より受け取っている。

・地代 年額 404万円

相続時精算課税制度の適用の要件は、すべて満たしております。相続および贈与にどのような影響があるのか、問題点を教えてください。

イ) 贈与税の計算

| 項目 | 建物の贈与 | | 摘要 |
|------------|--------|--|---------------|
| 課税価額 (注) | 8050万円 | | 相続財産に加算される金額 |
| 特別控除額 | 2500 | | |
| 特別控除後の課税価額 | 5550 | | |
| 税率 | 20% | | |
| 贈与税額 | 1110万円 | | 相続税額から控除される金額 |

(注) 課税価額の計算

$$\text{固定資産税評価額} \quad \text{借家権割合} \quad \text{賃貸割合} \quad \text{貸家の評価額}$$

$$11500\text{万円} \times (1 - 30\% \times 100\%) = 8050\text{万円}$$

ロ) 登録免許税の計算

| 項目 | 建物の贈与 | | 摘要 |
|-------|---------|--|--|
| <建物> | 移転の登記 | | * 建物の贈与をしなくて、相続対象にしたときの税率は0.4%です。贈与をすれば1.6%余分にかかります。 |
| 課税標準 | 11500万円 | | |
| 税率 | 2% | | |
| 登録免許税 | 230万円 | | |

八) 不動産取得税の計算

| 項 目 | 建物の贈与 | | 摘 要 |
|----------|--------------|--|---|
| < 建物 > | 既存住宅 | | 特例適用対象外 |
| 課税標準 | 1 1 5 0 0 万円 | | * 相続のときには、不動産取得税はかかりませんので、贈与をすれば3.5%余分にかかります。 |
| 控除額 | 0 | | |
| 控除後の課税価額 | 1 1 5 0 0 | | |
| 税率 | 3.5 % | | |
| 不動産取得税 | 4 0 2.5 万円 | | |

二) 「相当の地代」について

建物だけの贈与を受けた推定相続人は、土地を被相続人から借り受けることとなりますので借地権が発生します。

借地権の設定の対価として通常権利金その他の一時金（以下権利金という。）を支払う取引上の慣行のある地域において、権利金の支払に代えて「相当の地代」を支払っている場合は、借地権を有する者については、借地権による経済的利益はないものとして取り扱われます。

つまり、「相当の地代」を支払っていれば、権利金を支払わなくても贈与税の課税の対象にはしないという事です。

「相当の地代」の額の計算式は、つぎに掲げるとおりです。

$$\boxed{\text{自用地価額の過去 3 年間の平均額}} \times 6 \% = \boxed{\text{相当の地代の年額}}$$

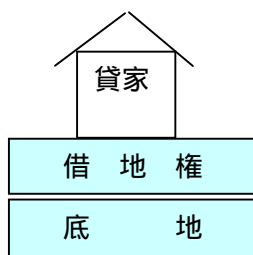
< 例 > の相当の地代の計算

$$(7000 \text{ 万円} + 6700 \text{ 万円} + 6500 \text{ 万円}) \times 1 / 3 \times 6 \% = 404 \text{ 万円}$$

ホ) 貸宅地の評価

貸宅地として「相当の地代」が収受されている場合は、借地権の価額は零として取り扱われます。また、底地の価額は自用地の価額の80%の評価になります。

固定資産税額以下の地代しか支払われていない場合は、使用貸借として借地権は発生しないものとし、自用地の価額として評価されます。



| 区 分 | 借地権の評価 | 底地の評価 |
|-------------------------|--------|-----------------|
| 相当の地代の収受 | 零 | 自用地価額 × 80 % |
| 固定資産税以下の金額の収受 (使用貸借) | 発生しない | 自用地価額 |

へ) 収支の計算

| 項目 | 贈与者(親) | 受贈者(長男) | 摘要 |
|----------|------------|----------|---------------------------------|
| 家賃収入(年間) | - 2,400 万円 | 2,400 万円 | ・ 毎年発生します ・ 個人の年間の所得税に影響しません |
| 地代収入(年間) | 404 | - 404 | |
| 収入差引計 | - 1,996 | 1,996 | |
| 贈与税額 | | 1,110 | 相続税額から控除します |
| 登録免許税 | | 230 | 1 回限りです |
| 不動産取得税 | | 402.5 | 1 回限りです |
| 支出計 | | 1,742.5 | |
| 差引計 | - 1,996 万円 | 253.5 万円 | |

一括賃貸の収入金額が、毎年 1 9 9 6 万円推定相続人に移動します。

- ・ 被相続人の所得金額が減少することにより、年間の納付すべき所得税および住民税が少なくなります。また、毎年の相続財産の増加額を抑えることができます。
- ・ 推定相続人の所得金額は増加しますが、被相続人の所得税率等より低いのが一般的ですので、親と長男を合せて考えると所得税率等の減少した差額分だけ納付すべき所得税および住民税が少なくなります。

また、長男は相続税の納税資金を確保することができます。

贈与税額について

- ・ 納付した贈与税額 1 1 1 0 万円は、将来発生したときの相続税額から控除できます。また、贈与税額が多いときにはその分だけ還付を受けることができます。

将来発生する相続税額の一部を前もって支払ったことになりまから、支払損にはなりません。

登録免許税について

- ・ 相続の登記は 0.4 % の登録免許税がかかります。したがって、1.6 % (2 % - 0.4 %) が余分に支払うことになります。

余分に支払う金額の計算

$$11500 \text{ 万円} \times 1.6\% = 184 \text{ 万円}$$

不動産取得税について

- ・ 402.5 万円余分に支払うことになります。

ト) 土地の評価額の差異の計算

被相続人の相続のときの土地の評価は、つぎに掲げる方法により行われます。

贈与が全く行われない場合

マンションの宅地は、貸家建付地として評価します。

建物のみの贈与を行った場合（*貸宅地の所有者は、被相続人です。）

マンションの宅地は、貸宅地として評価します。

| 項目 | 贈与しない | 建物の贈与 | 摘要 |
|-------------|--------|--------|--|
| 土地の評価 | 貸家建付地 | 貸宅地 | * 建物を贈与した方が、130万円評価がダウンします。その分の相続税額が39万円減少します。(注2) |
| 評価額 (注1) | 5330万円 | 5200万円 | |

(注1) * 貸家建付地の評価

貸家建付地の評価額の算式は、つぎに掲げるとおりです。

$$\boxed{\text{自用地価額}} \times (1 - \text{借地権割合} \times \text{借家権割合} \times \text{賃貸割合}) = \boxed{\text{評価額}}$$

$$6500\text{万円} \times (1 - 60\% \times 30\% \times 100\%) = 5330\text{万円}$$

* 貸宅地の評価（相当の地代を収受しているとき）

貸宅地の評価額の算式は、つぎに掲げるとおりです。

$$\boxed{\text{自用地価額}} \times 80\% = \boxed{\text{評価額}}$$

$$6500\text{万円} \times 80\% = 5200\text{万円}$$

(注2) * 相続税率が30%のときの、相続税額のダウン額の計算

$$130\text{万円} \times 30\% = 39\text{万円}$$

チ) 貸家の評価額の差異の計算

建物の評価額は、その年度の固定資産税評価額を基にして計算されます。贈与年度と相続年度が違う場合は、評価額が異なりますが今回は考慮しないものとします。

まとめ

* 余分に支払う金額の合計は、547.5万円です

$$184\text{万円} + 402.5\text{万円} - 39\text{万円} = 547.5\text{万円}$$

* 将来の相続が発生するまでの期間内に、親および長男の支払うべき毎年の所得税および住民税と相続税の総合計額に対して、547.5万円以上の節税を行うことができるか否かが、1つの判断基準になります。

* 贈与から相続発生までの期間が長くなればなるほど、毎年の節税できる金額が多くなりますから、早く贈与をした方が有利になります。

6 土地と建物の贈与

収益物件の土地付建物を贈与した場合の土地は、貸家建付地の評価になります。

<例4> <例3>に次の条件を追加する。

1、建物と同時に土地（貸家建付地）も贈与する。

- ・土地の借地権割合 60%
- ・土地面積 650㎡
- ・土地の固定資産税評価額 5600万円
- ・自用地価額は、路線価方式により計算している。

イ) 贈与税の計算

| 項目 | 土地付建物の贈与 | 摘要 |
|------------|----------|---------------|
| 課税価額 (注) | 13380万円 | 相続財産に加算される金額 |
| 特別控除額 | 2500 | |
| 特別控除後の課税価額 | 10880 | |
| 税率 | 20% | |
| 贈与税額 | 2176万円 | 相続税額から控除される金額 |

(注) 課税価額の計算

<建物> 固定資産税評価額 借家権割合 賃貸割合 貸家の評価額
 $11500万円 \times (1 - 30\% \times 100\%) = 8050万円$

<土地> 自用地価額 借地権割合 貸家建付地の評価額
 $6500万円 \times (1 - 60\% \times 30\% \times 100\%) = 5330万円$

<課税価額の合計>

$8050万円 + 5330万円 = 13380万円$

ロ) 登録免許税の計算

| 項目 | 建物の贈与 | 土地の贈与 | 摘要 |
|-----------|---------|--------|---|
| 登記の事項 | 移転登記 | 移転登記 | * 土地・建物の贈与をしなくて、相続対象にしたときの税率は0.4%です。贈与をすれば1.6%余分にかかります。 |
| 課税標準 | 11500万円 | 5600万円 | |
| 税率 | 2% | 2% | |
| 登録免許税 | 230万円 | 112万円 | |
| 登録免許税の合計額 | 342万円 | | |

八) 不動産取得税の計算

| 項 目 | 建物の贈与 | 土地の贈与 | 摘 要 |
|-----------|--------------|------------|--|
| 課税標準 | 1 1 5 0 0 万円 | 5 6 0 0 万円 | * 相続のときには、不動産取得税はかかりませんので、贈与をすれば建物で3.5%・土地で3%余分にかかります。 |
| 控除額(注) | 0 | - 2 8 0 0 | |
| 控除後の課税価額 | 1 1 5 0 0 | 2 8 0 0 | |
| 税率 | 3.5 % | 3 % | |
| 不動産取得税 | 4 0 2.5 万円 | 8 4 万円 | |
| 不動産取得税 合計 | 4 8 6.5 万円 | | |

(注) 土地の課税標準の特例の計算

$$5 6 0 0 \text{ 万円} \times 1 / 2 = 2 8 0 0 \text{ 万円}$$

二) 収支の計算

| 項 目 | 贈与者(親) | 受贈者(長男) | 摘 要 |
|----------|------------|------------|---------------------------------|
| 家賃収入(年間) | - 2,400 万円 | 2,400 万円 | ・ 毎年発生します ・ 個人の年間の所得税に影響しません |
| 収 入 計 | - 2,400 | 2,400 | |
| 贈与税額 | | 2,176 | 相続税額から控除します |
| 登録免許税 | | 342 | 1 回限りです |
| 不動産取得税 | | 486.5 | 1 回限りです |
| 支 出 計 | | 3,004.5 | |
| 差 引 計 | - 2,400 万円 | - 604.5 万円 | |

1) 建物のみの贈与 へ) 収支の計算(29ページ)の説明と基本的な考え方は同じです。 <異なる所のみ記載します。>

一括賃貸の収入金額が、毎年2400万円推定相続人に移動します。

贈与税額について

- ・ 納付した贈与税額2176万円は、将来発生する相続税額の一部を前もって支払ったこととなりますから、支払損にはなりません。

登録免許税について

- ・ 余分に支払う金額の計算

$$(1 1 5 0 0 \text{ 万円} + 5 6 0 0 \text{ 万円}) \times 1.6 \% = 2 7 3.6 \text{ 万円}$$

不動産取得税

- ・ 486.5万円余分に支払うこととなります。

ホ) 土地の評価額の差異の計算

被相続人の相続のときの土地の評価は、つぎに掲げる方法により行われます。

贈与が全く行われない場合

マンションの宅地は、貸家建付地として評価します。

土地の贈与を行った場合（*貸宅地の所有者は、推定相続人です。）

マンションの宅地は、貸家建付地として評価します。

両方とも同じように貸家建付地として評価します。贈与年度と相続年度が違う場合は、評価額が異なりますが今回は考慮しないものとします

ヘ) 建物の評価額の差異の計算

建物の評価額は、その年度の固定資産税評価額を基にして計算されます。贈与年度と相続年度が違う場合は、評価額が異なりますが今回は考慮しないものとします。

まとめ

* 余分に支払う金額の合計は、760.1万円です

$$273.6万円 + 486.5万円 = 760.1万円$$

* 将来の相続が発生するまでの期間内に、親および長男の支払うべき毎年の所得税および住民税と相続税の総合計額に対して、760.1万円以上の節税を行うことができるか否かが、1つの判断基準になります。

* 贈与から相続発生までの期間が長くなればなるほど、毎年の節税できる金額が多くなりますから、早く贈与をした方が有利になります。

