

見直しませんか？すまいの減税・節税

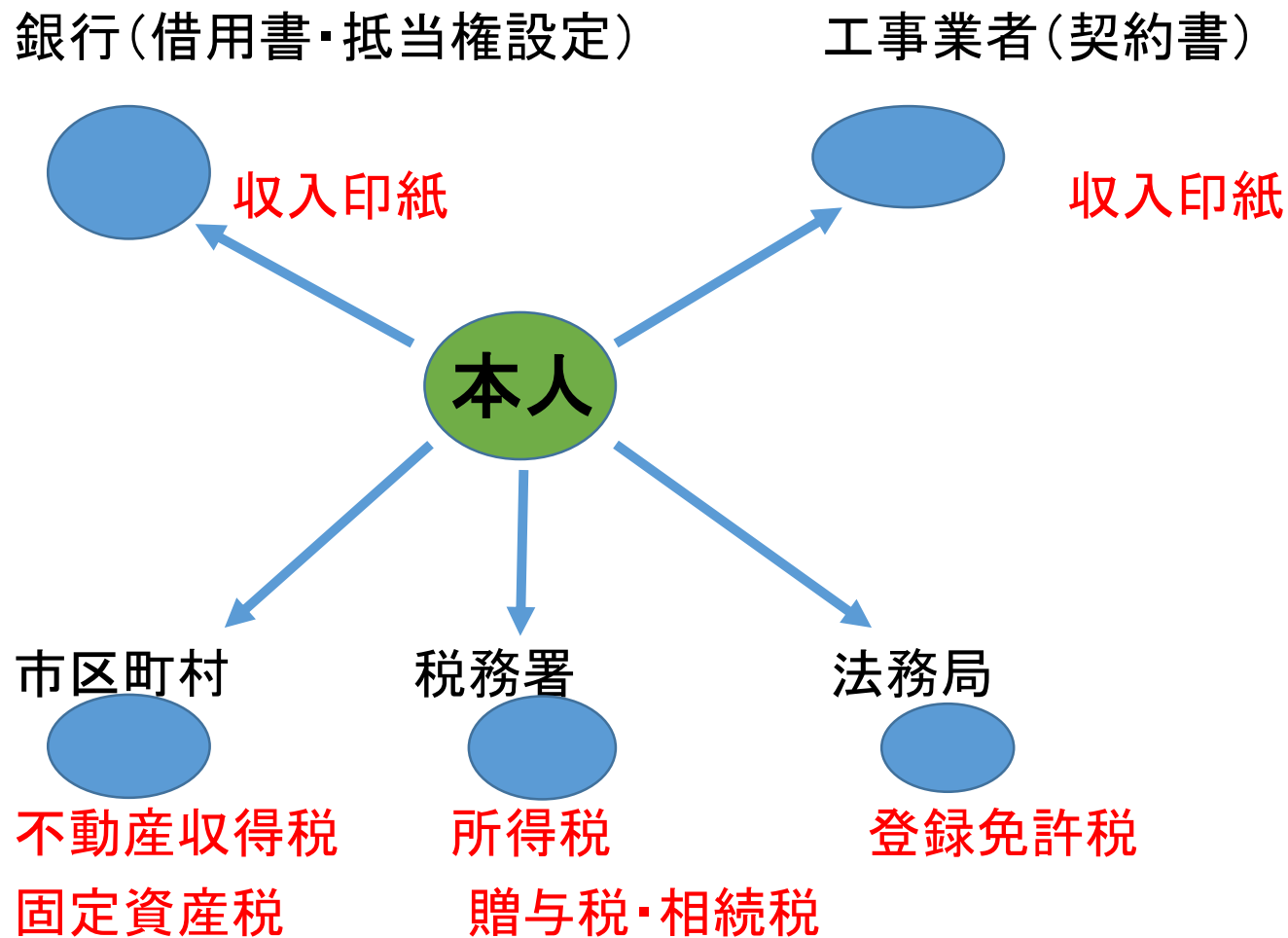
平成26年度

公認会計士高松国明事務所

アジェンダ

1. 住宅の**取得**に係る税制
2. 住宅の**保有**に係る税制
3. 住宅の**改修**に係る税制
4. 住宅の**譲渡**に係る税制
5. 税務**調査**への対応

すまいに係る税金



新築 VS リフォーム

		新築	リフォーム
工事費		2500万円	2000万円
契約書収入 印紙	銀行	○	○
	工事業主	○	○
登録免許税 収入印紙	所有権保存	○	×
	所有権移転	×	×
	抵当権設定	○	○
不動産収得税		○	×
固定資産税 都市計画税		○	×
所得税		○	○
贈与税		○	○

1.住宅取得に係る税制

登録免許税・収入印紙税

不動産取得税

所得税

贈与税

印紙税額一覧表

文書に記載された金額に応じ、下表に掲げる金額の収入印紙を貼付しなければなりません。なお、文書に記載された金額に係る消費税および地方消費税が明記されているときは、その消費税および地方消費税を除いた金額で印紙税を計算することができます。

記載金額	不動産売買 契約書	金銭消費貸借 契約書	工事請負 契約書
1万円未満	非課税	非課税	非課税
10万円以下	200円	200円	200円
50万円以下		400円	
100万円以下	500円	1,000円	
200万円以下	1,000円	2,000円	
300万円以下			500円
500万円以下			1,000円
1,000万円以下	5,000円	10,000円	5,000円
5,000万円以下	10,000円	20,000円	10,000円
1億円以下	30,000円	60,000円	30,000円
5億円以下	60,000円	100,000円	60,000円
10億円以下	160,000円	200,000円	160,000円
50億円以下	320,000円	400,000円	320,000円
50億円超	480,000円	600,000円	480,000円
記載金額のないもの	200円	200円	200円

記載金額	売買代金の 受取書
5万円未満※	非課税
100万円以下	200円
200万円以下	400円
300万円以下	600円
500万円以下	1,000円
1,000万円以下	2,000円
2,000万円以下	4,000円
3,000万円以下	6,000円
5,000万円以下	10,000円
1億円以下	20,000円
2億円以下	40,000円
3億円以下	60,000円
5億円以下	100,000円
10億円以下	150,000円
10億円超	200,000円
記載金額のないもの	200円

※売買代金の領収書の非課税
営業に関しない受取書は非課税です。

登録免許税

登記の種類			課税標準	原則税率	軽減税率 ^{※2}	認定長期優良住宅・特例税率	認定低炭素住宅 特例税率	買取再販 ^{※3}
所有権保存登記			法務局 認定価格 ^{※1}	0.4%	0.15%	0.1%	0.1%	—
所有権 移転 登記	売 買	建 物	固定資産税評価額	2.0%	0.3%	0.1% (戸建住宅は 0.2%)	0.1%	0.1%
		土 地		1.5%	—	—	—	—
	相 続			0.4%	—	—	—	—
	遺贈・贈与			2.0%	—	—	—	—
抵当権設定登記			債権金額	0.4%	0.1%	—	—	—

不動産取得税(上段:土地、下段:建物)

税額の計算

固定資産税評価額 $\times 1/2 \times 3\%$ - 税額控除額

税額控除額は、次の(a)、(b)いずれか大きい金額

(a) 45,000円

(b) (土地1m²当たりの固定資産税評価額 $\times 1/2$) $\times$ 住宅の床面積 $\times 2$ (200m²が限度) $\times 3\%$

※家屋の床面積の2倍(1戸当たり200m²を限度)までの面積の土地については、不動産取得税が課税されません。

税額の計算

(固定資産税評価額 - 住宅一戸あたり1,200万円) $\times 3\%$

(平成28年3月31日まで認定長期優良住宅の場合1,300万円)

(固定資産税評価額 - 住宅一戸あたりの新築時期に応じた控除額) $\times 3\%$

新築時期

控除額

昭和48年1月1日から昭和50年12月31日

230万円

昭和51年1月1日から昭和56年6月30日

350万円

昭和56年7月1日から昭和60年6月30日

420万円

昭和60年7月1日から平成元年3月31日

450万円

平成元年4月1日から平成9年3月31日

1,000万円

平成9年4月1日以降

1,200万円

所得税の住宅ローン減税

住宅の増改築等（または新築、取得）を行った場合、リフォームローン等の年末残高の1%が10年間にわたり、所得税額から控除されます。

改修後に居住を開始した日	控除対象 借入限度額	控除 期間	控除率	最大 控除額	住民税からの 控除上限額※2
平成21年1月～平成22年12月	5,000万円	10年	1%	500万円	9.75万円 (前年課税所得×5%)
平成23年1月～12月	4,000万円			400万円	
平成24年1月～12月	3,000万円			300万円	
平成25年1月～平成26年3月	2,000万円			200万円	
平成26年4月～平成29年12月	4,000万円※1			400万円※1	13.65万円※1 (前年課税所得×7%)

※1 消費税率が8%または10%の場合に限って適用。それ以外の場合は平成25年1月～平成26年3月と同じ措置。

※2 住宅ローン控除額まで、所得税から控除しきれない場合は、その分が個人住民税から控除されます。

償還期間10年以上のリフォームローンを対象

控除期間：改修後、居住を開始した年から**10年**

$$\text{控除額} = \text{リフォームローン等の年末残高} - \text{補助金等}^{\ast 3} \times 1\%$$

所得税の住宅ローン減税

控除対象借入限度額、控除期間および控除率

住宅ローン控除期間は、居住年以後10年、控除率1%です。

chapter 1 | 一般住宅の場合の住宅ローン控除

居住年	年末ローン限度額	控除期間	控除率	年間最大控除額	最大控除額
平成25年1月～平成26年3月	2,000万円	10年間	1%	20万円	200万円
平成26年4月～平成29年12月	4,000万円 ^{※1}			40万円	400万円

※1.住宅取得に係る対価等に含まれる消費税の税率が8%又は10%である場合に限り、それ以外の場合には、2,000万円を限度額とします。

chapter 2 | 認定住宅（認定長期優良住宅及び認定低炭素住宅）の場合の住宅ローン控除

居住年	年末ローン限度額	控除期間	控除率	年間最大控除額	最大控除額
平成25年1月～平成26年3月	3,000万円	10年間	1%	30万円	300万円
平成26年4月～平成29年12月	5,000万円 ^{※2}			50万円	500万円

※2.住宅取得に係る対価等に含まれる消費税の税率が8%又は10%である場合に限り、それ以外の場合には、3,000万円を限度額とします。

住民税からの控除額

平成25年分以後にローン控除の適用を受ける者のうち、その年分のローン控除額からその年分の所得税額を控除した残額があるものについては、翌年度分の住民税について、次のとおり減額することができます。

居住年	控除限度額
平成25年1月～平成26年3月	所得税の課税所得金額等×5%（最高97,500円）
平成26年4月～平成29年12月	所得税の課税所得金額等×7%（最高136,500円） ^{※3}

2.住宅の保有に係る税制

固定資産税

都市計画税

固定資産税・都市計画税

税額計算

- (1) 固定資産税 $\text{課税標準} \times 1.4\%$ (標準税率)
- (2) 都市計画税 $\text{課税標準} \times 0.3\%$ (制限税率)

土地及び家屋の減税

住宅用地（土地）の課税標準の特例

住宅用地については、税負担の軽減のため固定資産税評価額に次表の区分に応じ、それぞれの割合を乗じて課税標準額を計算します。1月1日の状況で住宅用地に該当すれば、年の中途で住宅の敷地でなくなった場合でも、この特例が適用されます。また、土地の所有者と住宅の所有者が異なる場合や賃貸住宅の敷地などでも特例が適用されます。

区分	意義	固定資産税	都市計画税
小規模住宅用地	住宅用地のうち住宅1戸につき200㎡までの土地をいいます。	評価額×1/6	評価額×1/3
一般の住宅用地	住宅用地のうち住宅1戸につき200㎡を超え、住宅の床面積の10倍までの土地をいいます。	評価額×1/3	評価額×2/3

新築住宅（家屋）に対する固定資産税の軽減

新築された住宅が、次の床面積要件をみたす場合は、新たに課税される年度から3年度分（3階建以上の耐火・準耐火建築物は5年度分）に限り、120㎡までの居住部分に相当する固定資産税額（家屋分）の1/2が軽減されます。また、認定長期優良住宅の建物は5年度分（3階建以上の耐火・準耐火建築物は7年度分）が軽減されます。なお、この特例は原則として固定資産税のみに適用され、都市計画税には適用されません。（平成28年3月31日まで）

	適用要件	内容	適用期間	認定長期優良住宅
一般の新築住宅	1. 床面積 50㎡（賃貸住宅の場合は40㎡）以上 280㎡以下 2. 居住割合 2分の1以上	「住宅部分」の床面積120㎡までの部分の税額の2分の1相当額の減額	新築後から3年度分	新築後から5年度分
3階建以上の耐火・準耐火建築物			新築後から5年度分	新築後から7年度分

住宅の保有に係る税制(固定資産税・都市計画税)

成 24 年度

固定資産税課税証明書 (家屋)

1枚目*

義務者	住所 (所在地)					
	氏名 (名称)					
件の所在地番 目番号	種類	構造	床面積 (㎡)	評価額 課税標準額 (円)	年税相当額 (円)	
	居宅	木造 ルーフィ 2階建	219.60	評価額 固定資産税 都市計画税 ¥3,853,299 ¥3,853,299 ¥3,853,299	固定資産税額 都市計画税額 ¥53,948 ¥11,669	
以下余白						

登記地目 課税地目	地積 (㎡)	評価額 課税標準額 (円)	年税相当額 (円)	摘 要
宅地	119.57	¥18,572,760	固定資産税額	
宅地		固定資産税 ¥2,693,154 都市計画税 ¥5,368,309	固定資産税額 ¥37,704 都市計画税額 ¥16,158	
宅地	259.17	¥38,985,128	固定資産税額	
宅地		固定資産税 ¥7,931,098 都市計画税 ¥15,862,193	固定資産税額 ¥111,035 都市計画税額 ¥47,588	

税金(契約金額7000万円)

		土地		建物		合計
契約金額		税率	6500万円	税率	500万円	7000万円
契約書 収入 印紙	銀行		6万円		—	6万円
	売買当事者		3万円		○	3万円
登録免 許税収 入印紙	所有権保存		—		—	—
	所有権移転		評価額5600万円		評価額385万円	5985万円
		1.5%	83万円	2%	8万円	91万円
	抵当権設定		借入金額7000万円		—	7000万円
		0.1%	7万円		—	7万円
不動産収得税			評価額5600万円		評価額385万円	5985万円
			減額1/2:2800万円		減額なし:385万円	3185万円
		3%	83万円	3%	12万円	95万円
固定資産税			評価額5600万円		評価額385万円	5985万円
			減額後1052万円		減額なし:385万円	1437万円
		1.4%	15万円	1.4%	5万円	20万円
都市計画税			評価額5600万円		評価額385万円	5985万円
			減額後2125万円		減額なし:385万円	250万円
		0.3%	7万円	0.3%	1万円	8万円
合計(230万円)3.3%			204万円		26万円	230万円

3.住宅の改修に係る税制

所得減税(2のタイプ)

(1)投資型減税

(1年間のみ)

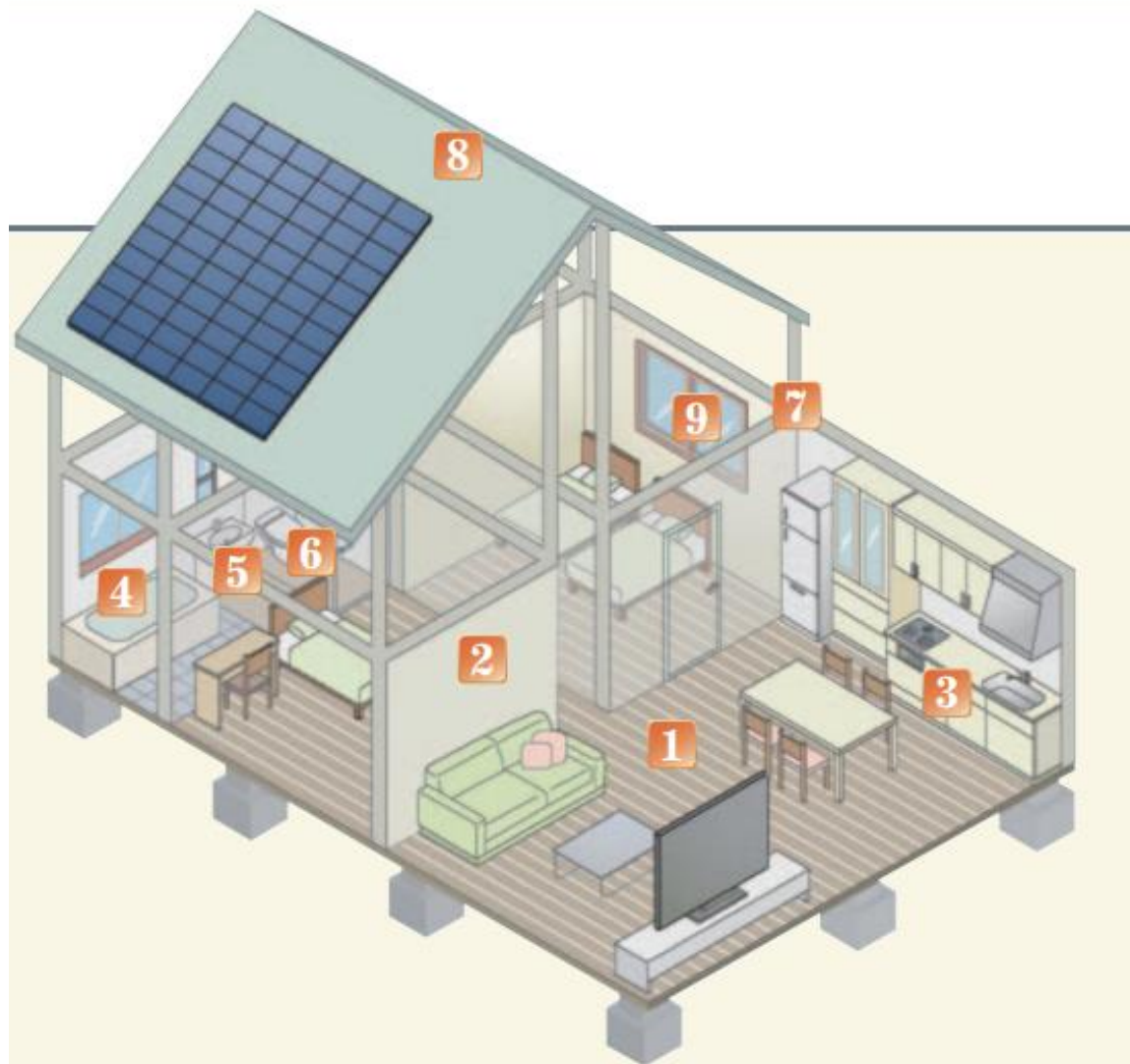
(2)ローン型減税

(5年間)

リフォームの所得税の控除

リフォームの種類			①耐震	②バリアフリー	③省エネ	①～③以外の 増改築工事
制度の種類						
リフォームローンの利用有無 に関わらず利用可能		投資型減税 (1年間の控除)	○	○	○	—
リフォームローン を借りる場合に 利用可能	償還期間 5年以上で 利用可能	ローン型減税 (5年間の控除)	△ ②または③と併せて行う場合	○	○	△ ②または③と併せて行う場合
	償還期間 10年以上で 利用可能	住宅ローン減税 (10年間の控除)	○	○	○	○

リフォームってどんなもの？



- ❶ 間取りの変更
- ❷ 壁や床など内装の模様替え
- ❸ キッチンのリフォーム
- ❹ お風呂のリフォーム
- ❺ 洗面室のリフォーム
- ❻ トイレのリフォーム
- ❼ 耐震リフォーム
- ❽ 屋根・外壁のリフォーム
- ❾ 省エネリフォーム

A.耐震リフォームの投資型減税 (耐震改修促進税制)

控除期間：1年 改修工事を完了した日の属する年分

① 改修工事を完了した日が平成21年4月1日～平成26年3月31日の控除額計算方法

$$\text{控除額} = \text{(1), (2), (3)のいずれか少ない額} \times 10\%$$

- (1)対象となる耐震改修工事費用－補助金等^{※2}
- (2)国土交通大臣が定める耐震改修の標準的な工事費用相当額
(平成21年国土交通省告示第383号)
- (3)200万円(控除対象限度額)

② 改修工事を完了した日が平成26年4月1日～平成29年12月31日の控除額計算方法

$$\text{控除額} = \text{(1), (2)のいずれか少ない額} \times 10\%$$

- (1)国土交通大臣が定める耐震改修の標準的な工事費用相当額
(平成21年国土交通省告示第383号)－補助金等^{※2}
- (2)250万円^{※3}(控除対象限度額)

※3 改修工事費用に含まれる消費税等の税率が8%または10%である場合の控除対象限度額。それ以外の場合は①の(3)と同じ金額となります。

※2 国または地方公共団体から交付される補助金または交付金その他これらに準じるもの

バリアフリーリフォームの投資型減税

控除期間：1年

改修後、居住を開始した年分のみ

平成26年12月までは前年にバリアフリー改修工事を行い本税額控除の適用を受けている場合には適用しない(平成27年1月～平成28年12月までは前年以前2年内、平成29年1月～12月は前年以前3年内とする)。ただし、新たに要介護・要支援状態区分が3段階以上上昇して適用対象工事を行った場合は再適用あり。

① 改修後の居住開始日が平成21年4月1日～平成26年3月31日の控除額計算方法

控除額 = (1), (2), (3)のいずれか少ない額 × 10%

(1)対象となるバリアフリー改修工事費用－補助金等^{※1}

(2)国土交通大臣が定めるバリアフリー改修の標準的な工事費用相当額
(平成21年国土交通省告示第384号)

(3)200万円^{※2}(控除対象限度額) ただし平成24年1月1日～平成24年12月31日までに居住した場合は150万円

※2 省エネリフォームと併用の場合は、合計の控除対象限度額は200万円(太陽光発電設備設置時は300万円)となります。

② 改修後の居住開始日が平成26年4月1日～平成29年12月31日の控除額計算方法

控除額 = (1), (2)のいずれか少ない額 × 10%

(1)国土交通大臣が定めるバリアフリー改修の標準的な工事費用相当額
(平成21年国土交通省告示第384号)－補助金等^{※1}

(2)200万円^{※3}(控除対象限度額)

※3 省エネリフォームと併用の場合は、合計の控除対象限度額は450万円(太陽光発電設備設置時は550万円)となります。改修工事費用に含まれる消費税等の税率が8%又は10%である場合の控除対象限度額であり、それ以外の場合は150万円となります。

※1 国または地方公共団体から交付される補助金または交付金その他これらに準じるもの

© All Rights Reserved

D. バリアフリーリフォームのローン型減税 (バリアフリー改修促進税制)

償還期間5年以上のリフォームローンを対象

控除期間: 改修後、居住を開始した年から**5年**

① 改修後の居住開始日が平成21年4月1日～平成26年3月31日の控除額計算方法

$$\begin{aligned} \text{控除額} &= \text{(イ)} \quad (1), (2) \text{のいずれか少ない額} \times 2\% \\ &\quad \begin{cases} (1) \text{対象となるバリアフリー改修工事費用}^{\ast 2} - \text{補助金等}^{\ast 1} \\ (2) 200 \text{万円 (控除対象限度額)}^{\ast 3} \end{cases} \\ &+ \text{(ロ)} \quad \text{(イ)以外の改修工事費用相当部分の年末ローン残高} \times 1\% \\ &\quad \text{控除対象限度額 (イ)+(ロ): 1,000万円} \end{aligned}$$

※3 省エネリフォームと併用の場合は、バリアフリー改修工事及び省エネ改修工事費用の控除対象限度額は200万円となります。

② 改修後の居住開始日が平成26年4月1日～平成29年12月31日の控除額計算方法

$$\begin{aligned} \text{控除額} &= \text{(イ)} \quad (1), (2) \text{のいずれか少ない額} \times 2\% \\ &\quad \begin{cases} (1) \text{対象となるバリアフリー改修工事費用}^{\ast 2} - \text{補助金等}^{\ast 1} \\ (2) 250 \text{万円}^{\ast 4} \text{ (控除対象限度額)} \end{cases} \\ &+ \text{(ロ)} \quad \text{(イ)以外の改修工事費用相当部分の年末ローン残高} \times 1\% \\ &\quad \text{控除対象限度額 (イ)+(ロ): 1,000万円} \end{aligned}$$

※4 省エネリフォームと併用の場合は、バリアフリー改修工事及び省エネ改修工事費用の控除対象限度額は250万円となります。改修工事費用に含まれる消費税等の税率が8%または10%である場合の控除対象限度額。それ以外の場合は①の(イ)の(2)と同じ金額となります。

※1 国または地方公共団体から交付される補助金または交付金その他これらに準じるもの

※2 年末ローン残高が①又は②の(イ)の(1)バリアフリー改修工事費用未満となった場合でも、年末ローン残高を上限に2%の控除対象とすることができます。

@All Rights Reserved

バリアフリー：ローン減税

平成24年・・・9,502,751円

平成25年・・・8,627,766円

平成26年・・・7,723,465円

平成27年・・・6,788,867円

平成28年・・・5,822,957円

項目	増改築等工事全体の 見積内訳 (経費・税込)	増改築等工事のうち 高齢者等居住改修工事等の項目	高齢者等居住改修 工事等の見積内訳 (経費・税込)
仮設、養生工事	450,000円	浴室、洗面脱衣室の養生工事	50,000円
解体工事	400,000円	洋室解体、洗面脱衣のドア撤去等	100,000円
木・大工工事	3,500,000円	浴室間仕切、洗面室改修等	900,000円
木製建具工事	300,000円	洗面室ドア	50,000円
内装工事	800,000円	洗面室内装等	100,000円
住宅設備工事	2,300,000円	ユニットバス工事等	1,500,000円
電気設備工事	450,000円	洗面、浴室の照明、配線工事等	100,000円
給排水設備工事	1,800,000円	洗面、浴室の配管工事等	200,000円
合計	10,000,000円	高齢者等居住改修工事等の合計	3,000,000円

リフォーム工事の内容

- ① LDKおよび洋室(収納含む)の壁・床・天井 全面改修(第3号工事)
- ② 浴室・洗面脱衣室の改修および給排水設備の交換
(高齢者等居住改修工事等)
- ③ 解体、仮設・養生等の附帯工事

計 10,000,000円
(税・経費込)

バリアフリー：ローン減税：控除額の計算(1/2)

● 1年目(平成24年)の控除額

(1) 高齢者等居住改修工事等の経費

	実際にかった高齢者等居住改修工事等の額	3,000,000	円
－	実際にかった高齢者等居住改修工事等の額	0	円
＝		3,000,000	円

控除対象限度額		
	2,000,000	円

いずれか少ない額

(2) 増改築等工事費用相当の 年末ローン残高

1年目(平成24年)の住宅ローン残高
証明書に書かれた年末残業を確認
しましょう。

	増改築等工事全体の額年末ローン残高 (上限1,000万円) 9,502,751	円
－	Aの額 2,000,000	円
＝	7,502,751	円

$$\begin{array}{l} \text{A } 2,000,000 \text{ 円} \times \text{控除率 } 2\% + \text{B } 7,502,751 \text{ 円} \times \text{控除率 } 1\% = \text{1年目の控除額 } 115,000 \text{ 円} \end{array}$$

※A+B≤1,000万円であること

※A+B≤1,000万円であること

※100円未満の端数は切り捨て

バリアフリー：ローン減税：控除額の計算(2/2)

● 5年目(平成28年)の控除額

(1) 高齢者等居住改修工事等の費用

年末ローン残高>1年目のAの額である場合は、aは1年目と同様にAの額となります。
年末ローン残高≤1年目のAの額である場合は、aは年末ローン残高になります。

2,000,000 円

(2) 増改築等工事費用相当の 年末ローン残高

5年目(平成28年)の住宅ローン残高
証明書に書かれた年末残高を確認
しましょう。

増改築等工事全体の額年末ローン残高
(上限1,000万円)

5,822,957 円

－ aの額
2,000,000 円

＝ 3,822,957 円

$$\begin{array}{l} \text{a } 2,000,000 \text{ 円} \times \text{控除率 } 2\% + \text{b } 3,822,957 \text{ 円} \times \text{控除率 } 1\% = \text{1年目の控除額 } 78,200 \text{ 円} \end{array}$$

※A+B≤1,000万円であること

※A+B≤1,000万円であること

※100円未満の端数は切り捨て

C.省エネルギーフォームの投資型減税

控除期間：1年 改修後、居住を開始した年分のみ

① 改修後の居住開始日が平成21年4月1日～平成26年3月31日の控除額計算方法

控除額 = (1), (2), (3)のいずれか少ない額 × 10%

(1)対象となる省エネ改修工事費用－補助金等^{※1}

(2)国土交通大臣が定める省エネ改修の標準的な工事費用相当額
(平成21年経済産業省・国土交通省告示第4号)

(3)200万円^{※2} (控除対象限度額) 太陽光発電設備設置時は300万円

※2 バリアフリーリフォームと併用の場合は、合計の控除対象限度額は200万円(太陽光発電設備設置時は300万円)となります。

② 改修後の居住開始日が平成26年4月1日～平成29年12月31日の控除額計算方法

控除額 = (1), (2)のいずれか少ない額 × 10%

(1)国土交通大臣が定める省エネ改修の標準的な工事費用相当額
(平成21年経済産業省・国土交通省告示第4号)－補助金等^{※1}

(2)250万円^{※3} (控除対象限度額) 太陽光発電設備設置時は350万円

※3 バリアフリーリフォームと併用の場合は、合計の控除対象限度額は450万円(太陽光発電設備設置時は550万円)となります。
改修工事費用に含まれる消費税等の税率が8%または10%である場合の控除対象限度額であり、それ以外の場合は①の(3)と同じ金額となります。

※1 国または地方公共団体から交付される補助金または交付金その他これらに準じるもの

E.省エネルギーリフォームのローン型減税 (省エネ改修促進税)

償還期間5年以上のリフォームローンを対象

控除期間:改修後、居住を開始した年から**5年**

① 改修後の居住開始日が平成21年4月1日～平成26年3月31日の控除額計算方法

$$\begin{aligned} \text{控除額} = & \text{(イ)} \quad (1), (2) \text{のいずれか少ない額} \times 2\% \\ & \quad \begin{cases} (1) \text{対象となる省エネ改修工事}^{\ast 2} \text{費用}^{\ast 3} - \text{補助金等}^{\ast 1} \\ (2) 200 \text{万円 (控除対象限度額)}^{\ast 4} \end{cases} \\ & + \text{(ロ)} \quad \text{(イ)以外の改修工事費用相当部分の年末ローン残高} \times 1\% \\ & \quad \text{控除対象限度額 (イ)+(ロ): 1,000万円} \end{aligned}$$

※4 バリアフリーリフォームと併用の場合は、バリアフリー改修工事及び省エネ改修工事費用の控除対象限度額は200万円となります。

② 改修後の居住開始日が平成26年4月1日～平成29年12月31日の控除額計算方法

$$\begin{aligned} \text{控除額} = & \text{(イ)} \quad (1), (2) \text{のいずれか少ない額} \times 2\% \\ & \quad \begin{cases} (1) \text{対象となる省エネ改修工事}^{\ast 2} \text{費用}^{\ast 3} - \text{補助金等}^{\ast 1} \\ (2) 250 \text{万円}^{\ast 5} \text{ (控除対象限度額)} \end{cases} \\ & + \text{(ロ)} \quad \text{(イ)以外の改修工事費用相当部分の年末ローン残高} \times 1\% \\ & \quad \text{控除対象限度額 (イ)+(ロ): 1,000万円} \end{aligned}$$

※5 バリアフリーリフォームと併用の場合は、バリアフリー改修工事及び省エネ改修工事費用の控除対象限度額は250万円となります。改修工事費用に含まれる消費税等の税率が8%または10%である場合の控除対象限度額。それ以外の場合は①の(イ)の(2)と同じ金額となります。

※1 国または地方公共団体から交付される補助金または交付金その他これらに準じるもの

※2 改修工事後の住宅全体の省エネ性能が平成11年省エネ基準相当に上がると認められる工事

※3 年末ローン残高が①又は②の(イ)の(1)省エネ改修工事費用未滿となった場合でも、年末ローン残高を上限に2%の控除対象とすることができます。

© All Rights Reserved

省エネ：ローン減税

- ① 内窓設置工事
(全居室・ホール・玄関・トイレ・浴室 計11か所)
- ② 外気に接する部分の壁・天井等の断熱改修工事
- ③ 断熱改修工事に附帯する内装工事
- ④ 和室(4.5畳)、リビング、ダイニングの全面改修(第3号工事)
- ⑤ 浴室、全面室、トイレの全面改修および給排水設備の交換
(第3号工事)
- ⑥ 解体、仮設・養生等の附帯工事

計 10,000,000円
(税・経費込)

(2) 見積書などから断熱改修工事にかかった費用の額を確認します。

断熱改修工事

- ① 内窓設置工事
(全居室・ホール・玄関・トイレ・浴室 計11か所)
- ② 外気に接する部分の壁・天井等の断熱改修工事
- ③ 断熱改修工事に附帯する内装工事

計 5,000,000円
(税・経費込)

省エネ：ローン減税 控除額の計算(2/2)

②断熱改修が「断熱改修工事等」である場合

$$\begin{array}{|c|c|c|c|c|} \hline \text{年末ローン残高} & & \text{控除率} & & \text{1年目の控除額} \\ \hline \text{B } 9,502,751 \text{ 円} & \times & 1\% & = & 95,000 \text{ 円} \\ \hline \end{array}$$

● 5年目(平成28年)の控除額

①断熱改修が「特定断熱改修工事等」である場合

(1) 特定断熱改修工事費用

年末ローン残高>1年目のAの額である場合は、
aは1年目と同様にAの額となります。
年末ローン残高≤1年目のAの額である場合は、
aは年末ローン残高になります。

a 2,000,000 円

(2) 増改築等工事費用相当の 年末ローン残高

5年目(平成28年)の住宅ローン残高証明書に
書かれた年末残高を確認しましょう。

増改築等工事全体の額年末ローン残高
(上限1,000万円)

5,822,957 円

aの額

2,000,000 円

= b 3,822,957 円

a 2,000,000 円

控除率

2%

+

b 3,822,957 円

控除率

1%

=

1年目の控除額

78,200 円

※A+B≤1,000万円であること

※A+B≤1,000万円であること

※100円未満の端数は切り捨て

②断熱改修が「断熱改修工事等」である場合

5,822,957 円 × 1% = 58,200

②断熱改修が「断熱改修工事等」である場合

B 9,502,751 円 × 1% = 95,000

(3) 控除の対象となる工事について発行を受けるエコポイント数を確認します。

窓の断熱改修.....計 120,000p

大:3か所....18,000×3=54000p

中:2か所....12,000×2=24000p

小:6か所.....7,000×6=42,000p

壁・天井の断熱改修.....計 130,000p

計 250,000p→250,000円

(4) リフォームローン残高証明書を確認します。

リフォーム後平成24年5月に居住を開始し、当該リフォームにかかった費用1,000万円について10年固定金利でローンを組んで場合の各年の年末ローン残高(年利3.3%とする)は、次のようになります。

平成24年...9,502,751円

平成27年...6,788,867円

平成25年...8,627,766円

平成28年...5,822,957円

平成26年...7,723,465円

①断熱改修が「特定断熱改修工事等」である場合

(1) 高齢者等居住改修工事等の経費

実際にかかった高齢者等居住改修工事等の額
5,000,000 円

— 実際にかかった高齢者等居住改修工事等の額
250,000 円

= 4,750,000 円

控除対象限度額

2,000,000 円

いずれか少ない額

A 2,000,000 円

※A+B≤1,000万円であること

控除率

2%

+

B 7,502,751 円

※A+B≤1,000万円であること

@All Rights Reserved

(2) 増改築等工事費用相当の 年末ローン残高

1年目(平成24年)の住宅ローン残高
証明書に書かれた年末残高を確認しましょう。

増改築等工事全体の額年末ローン残高
(上限1,000万円)
9,502,751 円

— Aの額
2,000,000 円

= 7,502,751 円

1年目の控除額

= 115,000 円

※100円未満の端数は切り捨て

認定長期優良住宅新築等特別税額控除

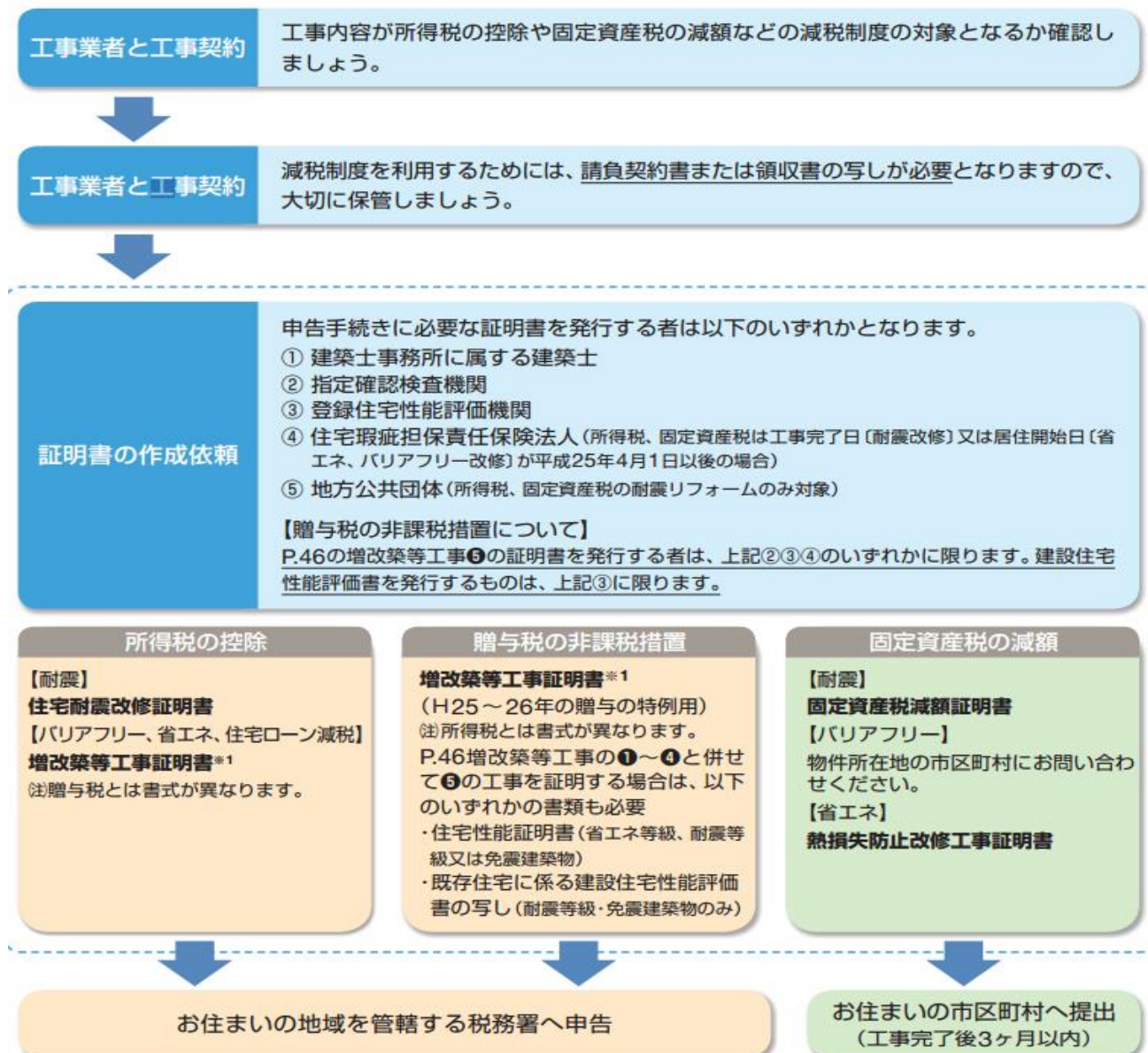
居住者が国内において新築又は新築後使用されたことのない認定住宅を取得し、6か月以内（認定長期優良住宅は平成21年6月4日から、認定低炭素住宅は平成26年4月1日から平成29年12月31日までの期間内）にその者の居住の用に供した場合には、一定要件に基づき、次の算式より計算した控除額をその年分の所得税額から控除できます。また、控除しきれない金額は翌年分の所得税額から控除できます。

控除額＝認定長期優良住宅の新築等に係る標準的な性能強化費用相当額（最高500万円^{※4}）×10%

※4. 平成26年4月1日以降、住宅取得に係る対価等に含まれる消費税の税率が8%又は10%である場合には最高650万円ですが、それ以外の場合には、最高500万円を限度額とします。

認定長期優良住宅の新築等に係る標準的な性能強化費用とは、構造の区分ごとに1㎡あたりで定められた次の金額（平成26年4月1日以降は認定住宅の構造区分にかかわらず、43,800円）に、その住宅の登記床面積を乗じて計算した金額をいいます。

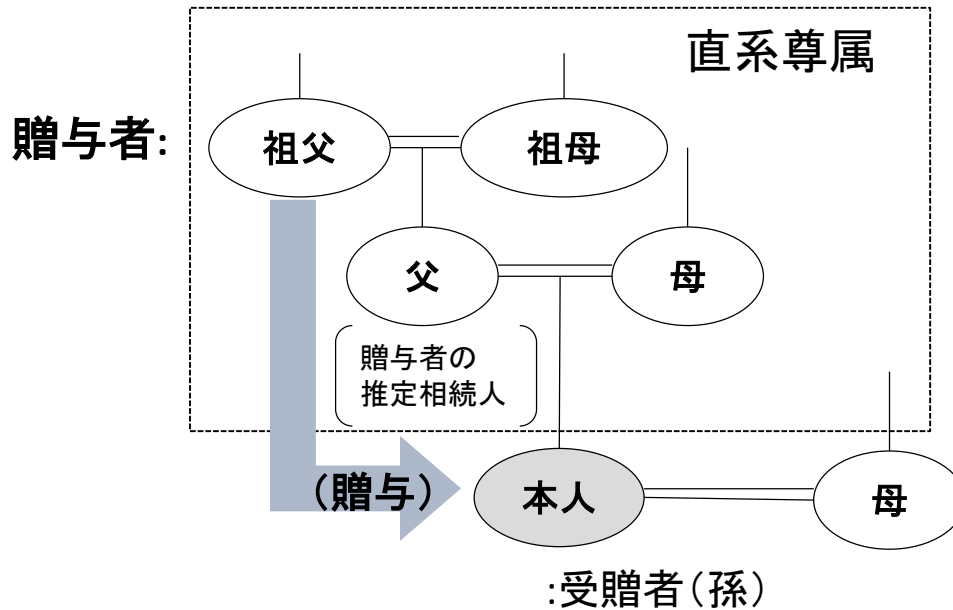
申告に必要なとなる各証明書の手続き例



※1 増築、改築、建築基準法に規定する大規模の修繕又は大規模の模様替のうち、建築確認を伴うリフォームの場合は、増改築等工事証明書に代えて申告の際に「確認済証」の写し又は「検査済証」の写しを提出すれば「増改築等工事証明書」は不要です。

贈与税の仕組み

【参考】 親族関係



例 直系尊属

- : ・父母、祖父母
・養父母
- ×: ・兄弟姉妹
・配偶者の父母
・伯叔父母

贈与税

課税方式	区分	内容
暦年課税	原則	1年間の贈与財産の合計が110万円を超える贈与を受けた場合には贈与税が課税されます。
	配偶者控除	婚姻期間20年以上の配偶者から居住用不動産等の贈与を受けた場合には2,000万円の特別控除を基礎控除110万円の他に控除できます。
	住宅取得等資金の非課税制度	直系尊属から自己居住用不動産の取得資金 [※] の贈与を受けた場合、原則として平成26年は500万円（省エネまたは耐震住宅は1,000万円）までの金額について贈与税が非課税となります。110万円の基礎控除または2,500万円の相続時精算課税の特別控除と併用できます。
相続時精算課税	一般	65歳以上の親が20歳以上の子供に2,500万円までの贈与を行っても贈与税の課税を行わず、贈与者の相続の際にその贈与財産を相続財産として取扱います。
	住宅取得資金の特例	親から住宅取得資金 [※] の贈与を受け、一定の住宅の取得等を行った場合には、2,500万円まで贈与税の課税を行わず、贈与者の相続の際にその贈与財産を相続財産として取扱います。

贈与税の非課税措置

平成24年1月1日から平成26年12月31日までの間、満20歳以上（贈与を受けた年の1月1日時点）の個人が親などから住宅取得等資金を受けた場合において、一定金額までの贈与につき贈与税が非課税となります。

贈与を受ける者がどちらかを選択

相続時精算課税

贈与を受けた年ごとではなく、相続時に贈与財産総額と相続財産を合算した額に対し納税する方法

贈与する人：父母のみ



贈与

贈与を受ける人：子



- ・国内に住所を有し、その年の1月1日に20歳以上であること
- ・贈与を受けた年の年分の所得税に係る合計所得金額が2,000万円以下であること
- ・贈与を受けた年の翌年の3月15日までに増改築等を行い、その家屋に居住すること

〈納付税額〉

課税価格（①－②－③）×20%

①住宅取得等資金

②非課税枠

贈与年	省エネ性又は耐震性を満たす住宅	左記以外の住宅
平成24年	1,500万円	1,000万円
平成25年	1,200万円	700万円
平成26年	1,000万円	500万円

③2,500万円（特別控除額）

父母それぞれから贈与を受ける場合は5,000万円

暦年課税

贈与を受けた年ごとに贈与税を納税する方法

贈与する人：父母、祖父母など



・直系尊属であること

贈与

贈与を受ける人：子、孫など



- ・国内に住所を有し、その年の1月1日に20歳以上であること
- ・贈与を受けた年の年分の所得税に係る合計所得金額が2,000万円以下であること
- ・贈与を受けた年の翌年の3月15日までに増改築等を行い、その家屋に居住すること

〈納付税額〉

課税価格（①－②－③）×税率※－控除額※

①住宅取得等資金

②非課税枠

贈与年	省エネ性又は耐震性を満たす住宅	左記以外の住宅
平成24年	1,500万円	1,000万円
平成25年	1,200万円	700万円
平成26年	1,000万円	500万円

③110万円（基礎控除額）

※税率・控除額

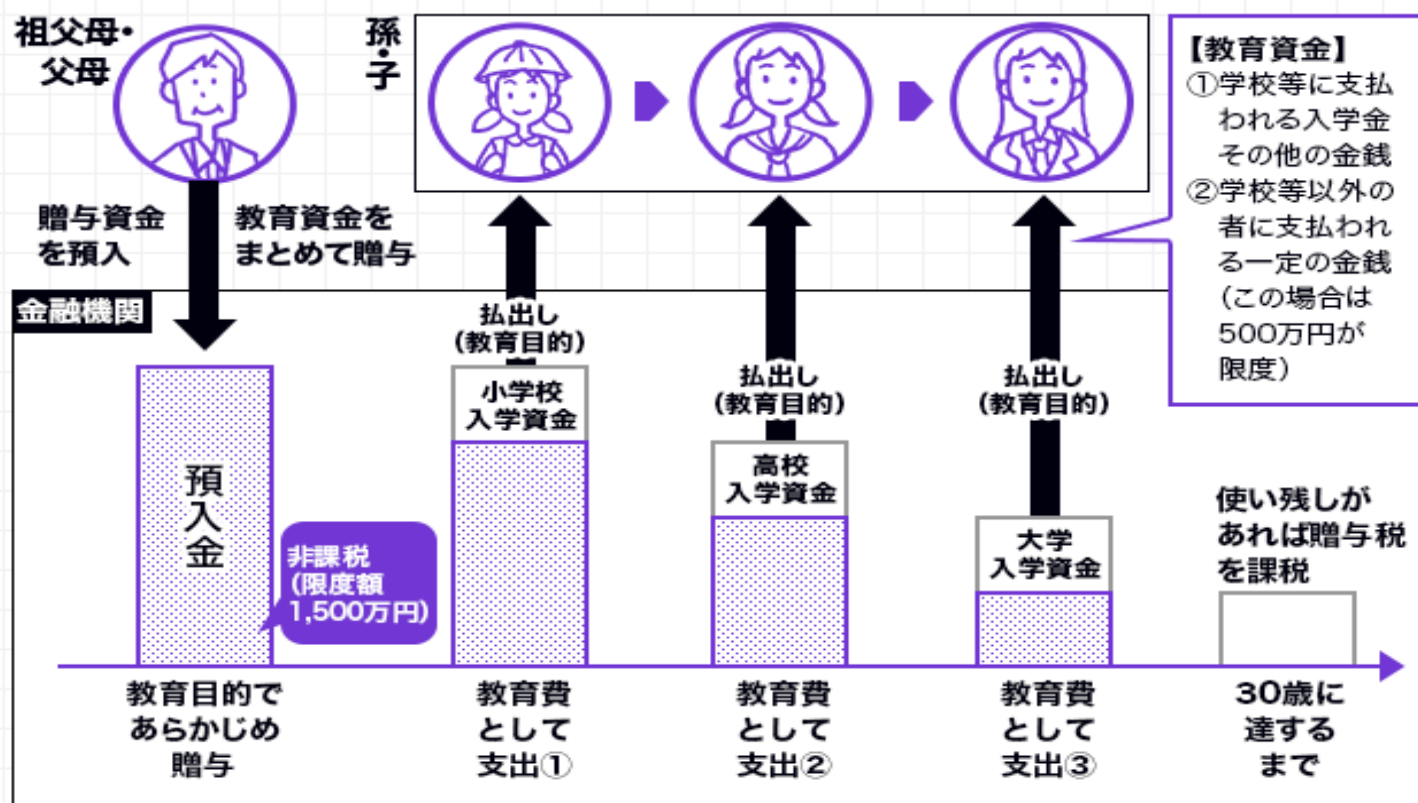
課税価格	税率	控除額	課税価格	税率	控除額
～200万円	10%	—	～600万円	30%	65万円
～300万円	15%	10万円	～1,000万円	40%	125万円
400万円	20%	25万円	1,000万円超	50%	225万円

教育資金の一括贈与

親から子・孫に教育資金をまとめて贈与する場合、1,500万円まで贈与税がかかりません。これを教育資金の一括贈与の非課税措置といいます。教育資金とは、(A)学校等に直接支払われる入学金、授業料、入園料、保育料、施設設備費、学用品費、修学旅行費、学校給食費などのほか、(B)学校以外の塾などに直接支払われる金銭のことを指します。(なお(B)のみの場合の非課税措置は500万円までです。)

ただし、この特例は、贈与を受け取る子・孫(受贈者)が30歳未満の場合に適用されます。30歳に達した時点で贈与残額がある場合、贈与税が課税されます。

● 非課税措置の流れ



教育資金の一括贈与の非課税措置は、2013年度の法改正により新たに設けられた特例で、適用期間は、2013年4月1日から2015年12月31日までとなっています。 @All Rights Reserved

贈与税の配偶者控除の特例

$(\text{課税価格} - 2,000 \text{ 万円} - 110 \text{ 万円}) \times \text{税率} - \text{控除額} = \text{贈与税額}$

贈与税の配偶者控除のフローチャート

戸籍上の婚姻期間が20年以上である

No →

↓ Yes

受贈財産が居住用家屋・土地等である

No →

受贈財産が金銭の場合は居住用家屋・土地等（増築を含む）の取得に充てた

↓ Yes

過去にこの特例の適用を受けていない（一生に一回した適用が受けられない）

No →

↓ Yes

翌年の3月15日までに居住用として使用し、**その後も使用する見込み**

No →

↓ Yes

その贈与を受けた財産に限り2,000万円まで控除が受けられる

この特例の適用はない

住宅資金の贈与

親から子や孫に住宅資金として財産を贈与する場合、一定の金額まで贈与税がかかりません。これを、住宅取得資金贈与の非課税措置といいます。取得する住宅は、新耐震基準を満たしていれば、中古住宅であっても築年数は問われません。また、省エネ住宅および耐震住宅の場合には、非課税枠が通常の住宅の場合よりも拡大されます。

さらに、住宅資金贈与の特例に相続時精算課税制度を組み合わせることにより、2013年度は最高3,700万円まで、2014年度は最高3,500万円まで贈与税が非課税となります。

● 非課税限度額

単位:万円

贈与を受けた年	非課税措置の適用		非課税措置と相続時精算課税の併用(注1)	
	省エネ住宅 耐震住宅	通常住宅	省エネ住宅 耐震住宅	通常住宅
平成25年	1,200 110 計1,310	700 110 計810	1,200 2,500 計3,700	700 2,500 計3,200
平成26年	1,000 110 計1,110	500 110 計610	1,000 2,500 計3,500	500 2,500 計3,000

※注1 非課税措置の非課税限度額は贈与税の基礎控除110万円を加算した金額になりますが、相続時精算課税制度との併用の場合は贈与税の基礎控除110万円はありません。

※注2 通常、贈与を受けてから3年以内に贈与した人が亡くなった場合には、贈与された金額は相続税の対象になります。しかし、非課税措置で非課税になった金額には、相続税への加算はありません。

暦年課税制度

$$(\text{課税価格} - \text{基礎控除 } 110 \text{ 万円}) \times \text{税率} - \text{控除額} = \text{贈与税額}$$

課税価格（110万円控除後）	平成26年12月31日以前		平成27年1月1日以後			
			一般の場合		20歳以上の直系卑属への贈与の場合	
	税率	控除額	税率	控除額	税率	控除額
200万円以下	10%	0万円	10%	0万円	10%	0万円
200万円超 300万円以下	15%	10万円	15%	10万円	15%	10万円
300万円超 400万円以下	20%	25万円	20%	25万円		
400万円超 600万円以下	30%	65万円	30%	65万円	20%	30万円
600万円超 1,000万円以下	40%	125万円	40%	125万円	30%	90万円
1,000万円超 1,500万円以下	50%	225万円	45%	175万円	40%	190万円
1,500万円超 3,000万円以下			50%	250万円	45%	265万円
3,000万円超 4,500万円以下			55%	400万円	50%	415万円
4,500万円超					55%	640万円

贈与税の仕組み

課税価格
(1年間に贈与により取得した財産の価格の合計額)

(適用要件を満たす場合)

相続時精算課税を

選択する

相続時精算課税

選択しない

暦年課税

- ① 贈与財産の価格から控除する金額
特別控除額 2,500万円
※ 前年までに特別控除額を使用した場合には、2,500万円からすでに使用した額を控除した残額が特別控除額となります。

- ② 税率
(特別控除額超えた部分に対して)
一律20%の税率

- ① 贈与財産の価格から控除する金額
基礎控除額 毎年 110万円
※ 課税価格が110万円を超える場合は、申告が必要となります。

- ② 税率
(基礎控除後の課税価格に対して)
超過累進税率

贈与税仕組み：相続時精算課税

○ 適用対象者の範囲の拡大など相続時精算課税の適用要件が変わります。

贈与者	【改正前】 ・ 贈与をした年の1月1日において 65歳以上 の者	【改正前】 ・ 贈与をした年の1月1日において 60歳以上 の者
受贈者	【改正前】 ・ 贈与をした年の1月1日において 20歳以上 の者 ・ 贈与を受けた時において 贈与者の推定相続人	【改正後】 ・ 贈与をした年の1月1日において 20歳以上 の者 ・ 贈与を受けた時において 贈与者の推定相続人及び孫

相続時精算課税の税額計算

$(\text{特別控除後の課税価格}) \times 20\% (\text{税率}) = \text{税額}$

例 贈与により3,000万円の財産を取得した場合

$3,000\text{万円} - 2,500\text{万円} (\text{特別控除額}) = 500\text{万円} (\text{特別控除後の課税価格})$

$500\text{万円} \times 20\% = 100\text{万円} (\text{税額})$ (特別控除額については、上記の相続時精算課税①※参照)

相続時精算課税の清算

- 1. 父から子へ平成23年、3000万円を贈与

$(3000\text{万円} - 2500\text{万円}) \times 20\% = 100\text{万円}$ (税金)

何年後の相続でも、相続税の計算の際、この年以降の贈与財産は遺産に加えられます。

- 2. 父から子へ平成25年に60万円を贈与

$60\text{万円} \times 20\% = 12\text{万円}$ (税金)

相続時精算課税の制度を受けると年110万円以下不適用

- 3. 平成26年に父が死亡(相続人は子が3名)

(1) 遺産が5億円の場合

$5\text{億円} + 3000\text{万円} + 60\text{万円} = 5\text{億}3060\text{万円}$

$(5\text{億}3060\text{万円} - 8000\text{万円}) \times 1/3 = 1\text{億}5020\text{万円}$

$(1\text{億}5020\text{万円} \times 40\% - 1700\text{万円}) \times 3\text{人分} = 1\text{億}2924\text{万円}$

子が相続で1億5000万円取得した場合

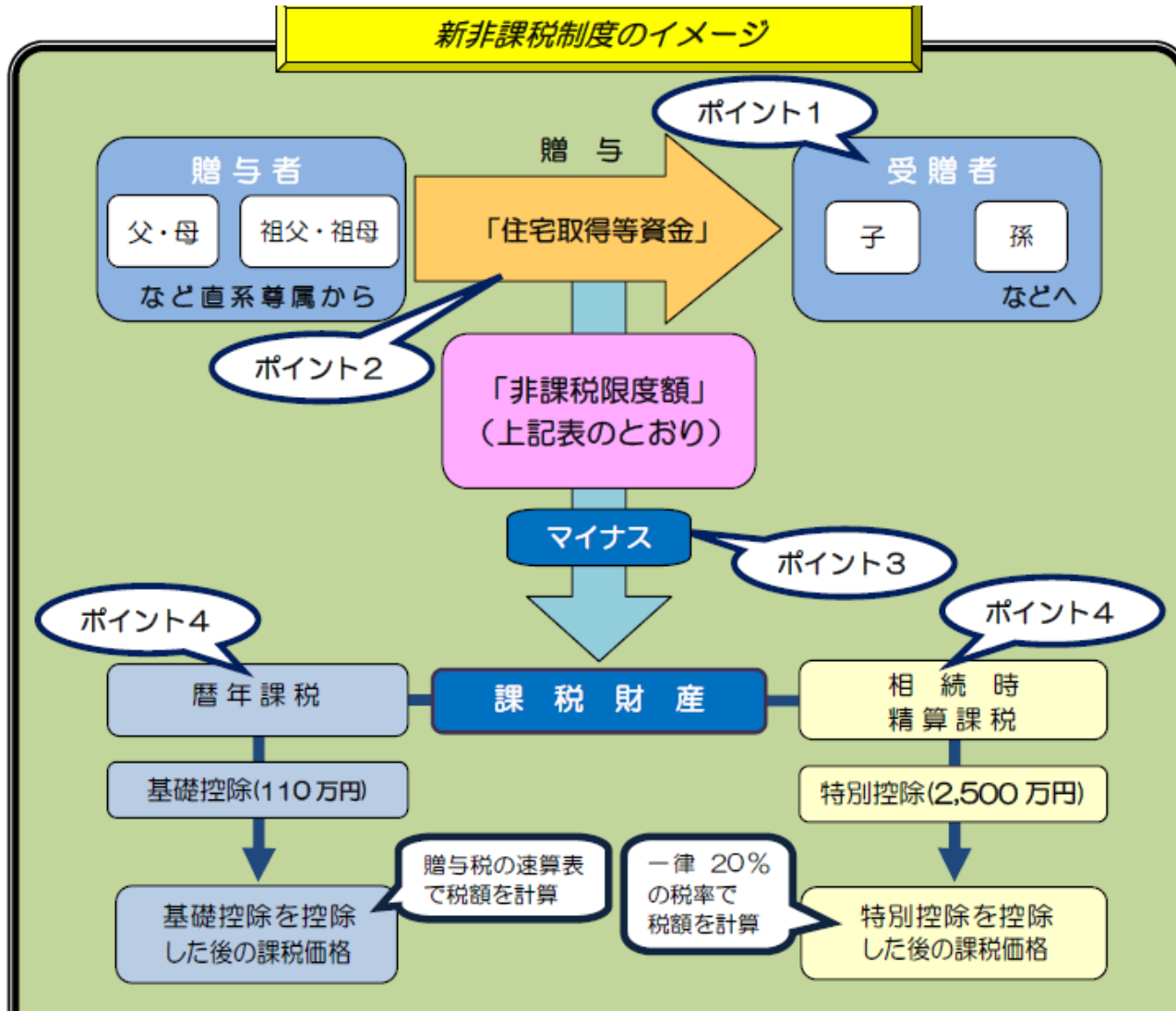
$1\text{億}5,000\text{万円} + 3000\text{万円} + 60\text{万円} = 1\text{億}8060\text{万円}$

$1\text{億}2924\text{万円} \times (1\text{億}8060\text{万円} / 5\text{億}3060\text{万円} = \text{取得割合})$

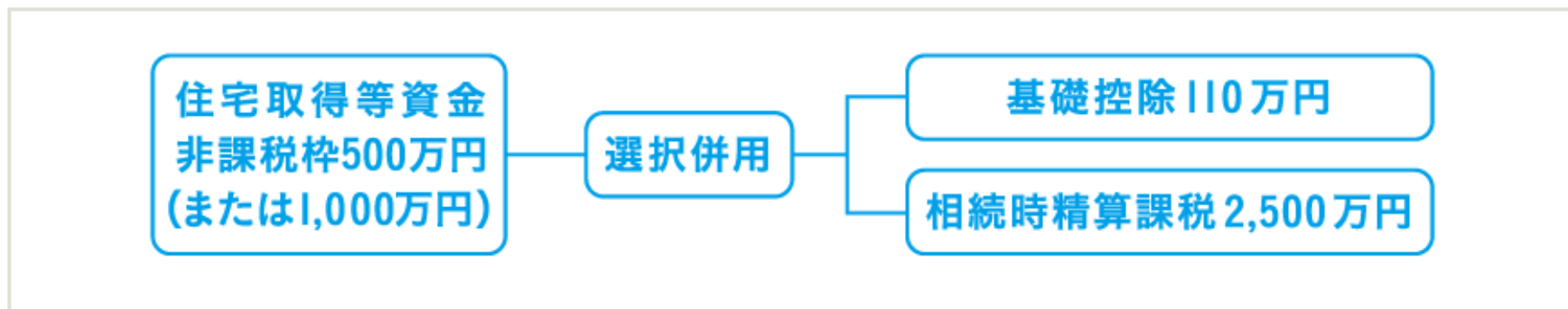
$= 4398\text{万}9300\text{円}$ (相続税)

$4398\text{万}9300\text{円} - 112\text{万円} (\text{贈与税}) = 4286\text{万}9300\text{円} (\text{納税})$

リフォーム資金を贈与により充てる



住宅取得等資金の非課税枠(増改修を含む)



chapter 1 | 非課税限度額

贈与の年	省エネ又は耐震住宅		一般住宅	
	震災被害者	一般	震災被害者	一般
平成26年	1,500万円	1,000万円	1,000万円	500万円

リフォームと相続税

A

家を相続する時に活用したい税制

(子規模宅地の特例、Aさんが死亡したケース)

節税効果

高額になりがちな土地の
評価額を8割減らせる



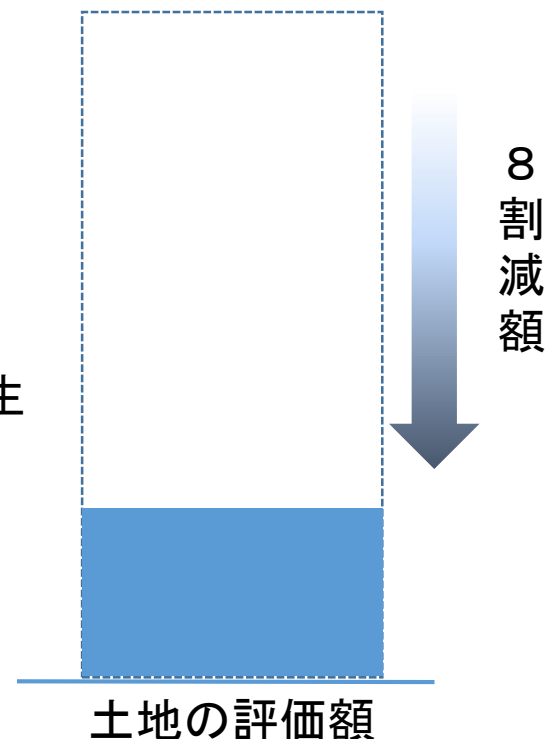
相続財産

Aさんが生前に住んでいた家の土地

Aさんが
死亡、相続発生

相続する人の条件

- Aさんの配偶者
- Aさんの子供で、生前に同居
- Aさんの子供で、持ち家がない



(注意) 実際には細かな要件がある

B

こんなケースにも節税余地は広がった



二世帯住宅

Aさんと子供が内部で行き来できないような構造の家に居住していた

老人ホーム

Aさんが介護目的で外部の施設に入居していた（自宅はだれにも貸していない）

C

マイホームを購入するときに活用したい税制

住宅ローン控除	• 年末残高の1%相当額を10年間、所得税・住民税から差し引ける • 年末残高の上限が4000万円に引き上げ（従来2000万円） • 住民税からの控除上限が13万6500円に引き上げ（従来9万7500円）
贈与税の非課税	• 取得資金の贈与を2014年中に合受け、期限までに住む • 非課税枠は省エネ・耐震住宅1000万円、それ以外500万円

譲渡所得の計算

$$\text{譲渡所得の税額} = [\text{総収入金額} - (\text{取得費} + \text{譲渡費用}) - \text{特別控除}] \times \text{税率}$$

実額取得時

土地の実額取得費＝取得に要した金額＋設備費及び改良費

家屋の実額取得費＝取得に要した金額＋設備費及び改良費－減価償却費

具体的に実額取得費としては次のようなものが該当します。

（業務用資産の場合4、5、6、8は取得費に算入されません。また、消費税は含めて計算を行います。）

- | | |
|-----------------------------|--------------------------------------|
| 1. 購入代金 | 9. 土地造成費用 |
| 2. 建物請負代金 | 10. 購入後概ね1年以内に取り壊した建物の購入代金
及び取壊費用 |
| 3. 購入時の仲介手数料 | 11. 使用開始前の借入金の支払利息 |
| 4. 購入時の契約書の印紙代 | 12. 契約解除に伴い支出する解約違約金 |
| 5. 取得時の登記費用（登録免許税、司法書士等の報酬） | 13. 借地の更新料 |
| 6. 不動産取得税 | 14. 建物の増改築代金 |
| 7. 購入時に支払った立退料、移転料 | 15. その他取得関連費用 |
| 8. 特別土地保有税 | |

【減価償却費の計算】

建物の取得費は上記購入代金等から減価償却費を控除した金額となります。

住宅用建物の減価償却費の計算方法は定額法と定率法がありますが、マイホームなどの非業務用資産と平成10年4月1日以降取得の業務用資産は定額法によって減価償却費の計算を行います。

（イ）非業務用期間（定額法のみ）

減価償却費＝購入代金等×0.9×償却率×経過年数

@ All Rights Reserved

減価償却計算

構 造		非業務用	業務用		
			～H9.12.31建築	H10.1.1～建築	H19.4.1～建築
木 造		0.031	0.042	0.046	
軽量鉄骨	3mm超 4mm以下	0.025	0.034	0.037	0.038
	3mm以下	0.036	0.05	0.052	0.053
鉄筋コンクリート		0.015	0.017	0.022	

譲渡費用と特別控除

譲渡費用

譲渡費用とは、譲渡するために直接支出した費用のことです。

不動産を譲渡する場合には様々な費用がかかりますが、このように譲渡のために支払った費用についても、取得費と共に収入金額から差し引いて譲渡所得を計算します。

- | | |
|-----------------------------|-------------------------------|
| 1. 売却時の仲介手数料 | 7. 土地等を売却するために取り壊した建物の取り壊し費用、 |
| 2. 売却時の契約書の印紙代 | 及び取り壊した建物の取得費相当額 |
| 3. 売却時の登記費用（登録免許税、司法書士等の報酬） | 8. 売買契約後に更に有利な条件で他に売却するために |
| 4. 売却のための広告料 | 支出する解約違約金 |
| 5. 売却のために行った測量費、不動産鑑定料 | 9. その他譲渡関連費用 |
| 6. 譲渡のために支払った立退料 | |

※引越し費用、固定資産税、譲渡代金の取り立て費用などは譲渡費用には含まれません。

特別控除

特別控除は政策的配慮から一定の要件に該当する譲渡益について課税しないためのもので、代表的な特別控除に次のものがあります。

種類	概要	控除限度額
平成21年及び22年に取得した土地等に係る長期譲渡所得の特別控除	平成21年、22年中に取得した土地を譲渡年の1月1日における所有期間が5年を超えて譲渡した場合	1,000万円
居住用財産の特別控除	自己の居住の用に供されている家屋及びその敷地の用に供されている土地等を譲渡した場合	3,000万円
土地収用法等の特別控除	都市計画法等により資産が収用された場合	5,000万円

税率

税率

不動産の譲渡所得は、その不動産の所有期間に応じて「長期譲渡所得」と「短期譲渡所得」に区分されます。短期譲渡所得に比べ長期譲渡所得の方が税金の計算上優遇されていますので、所有期間の判定は重要です。

不動産の譲渡所得の所有期間の判定は、単純に「取得の日」から「譲渡の日」までの期間で判定するのではなく、「取得の日」から「譲渡の日」の属する年の1月1日現在の所有期間で判定しますので注意が必要です。また、「取得の日」と「譲渡の日」は、新築家屋を除いて選択することができますので、所有期間が長くなるように選択することがポイントになります。

譲渡年の1月1日現在における所有期間	所得の区分	税率
5年超	長期譲渡所得	20.315%（国税15.315%、地方税5%）
5年以内	短期譲渡所得	39.63%（国税30.63%、地方税9%）

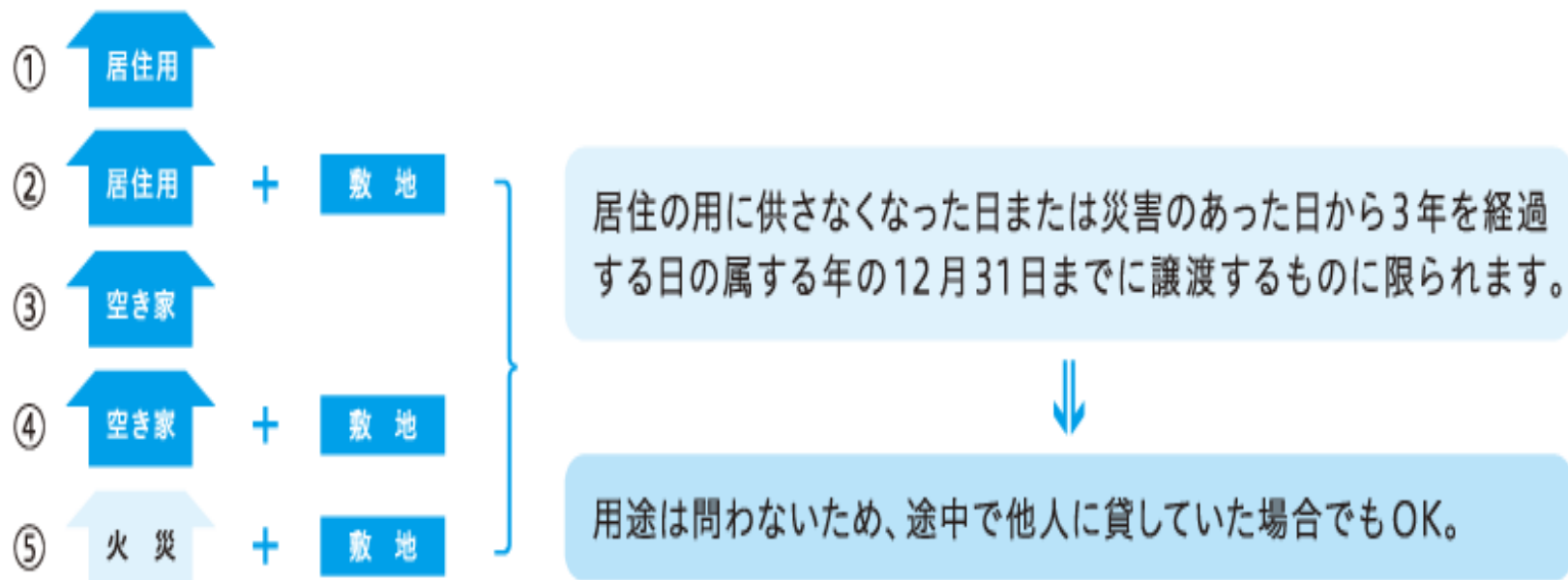
居住用財産の譲渡

居住用財産を譲渡した場合には、新たに居住用財産を取得しなければならないため、その譲渡代金について、自由に処分することはできません。したがって、居住用財産の譲渡による所得は担税力がないため、課税を緩和する様々な特例が用意されています。

譲渡益課税に対する特例としては、(1) 3,000万円特別控除、(2) 居住用財産の買換え、(3) 軽減税率があります。これらの特例は、原則として居住用財産の譲渡につき1つしか適用できませんが、例外として(1)と(3)の重複適用だけが認められています。



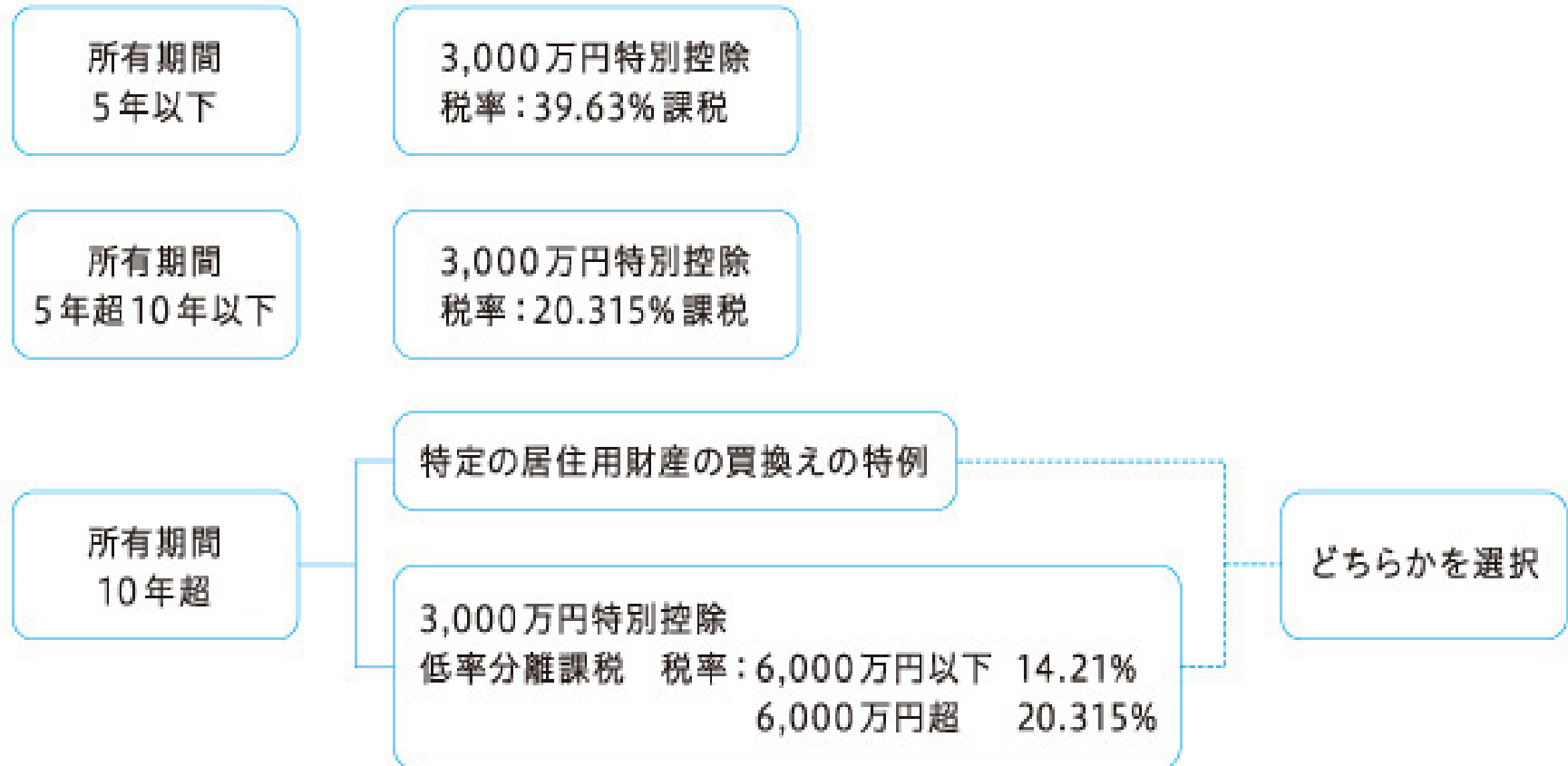
居住用財産の範囲



全て居住用家屋の譲渡が中心であり、居住の用に供していないものは、居住の用に供さなくなった日から3年目の年末までの譲渡が要求されています。

所有期間と税率

所有期間と特例の適用関係

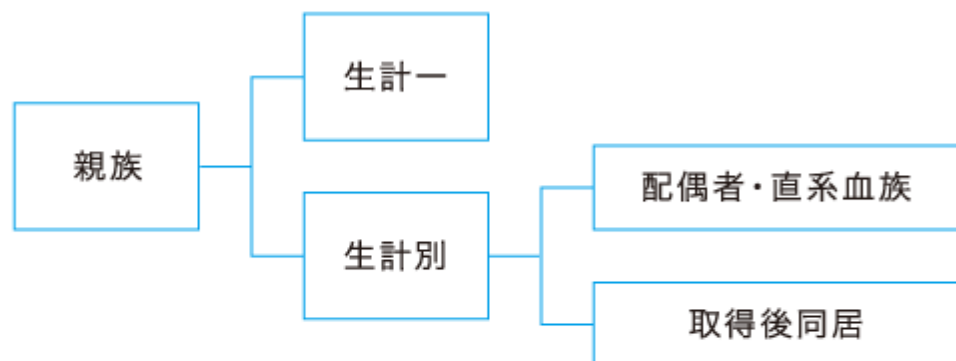


一定の特別関係者

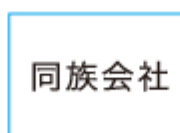
一定の特別関係者

次に掲げるものに対する譲渡は居住用財産の特例の対象とはなりません。

①生計一親族等



②同族会社



特別関係者が発行済み株式総数の2分の1以上を有する会社

【生計一の判定】

- ① 親族が同一の家屋に起居している場合には、明らかに互いに独立した生活を営んでいると認められる場合を除き、これらの親族は生計を一にするものとする。
- ② 勤務、修学、療養等の都合上他の親族と日常の起居を共にしていない親族がいる場合であっても、次に掲げる場合に該当するときは、これらの親族は生計を一にするものとする。
 - イ 当該他の親族と日常の起居を共にしていない親族が、勤務、修学等の余暇には当該他の親族のもとで起居を共にすることを常例としている場合
 - ロ これらの親族間において、常に生活費、学資金、療養費等の送金が行われている場合

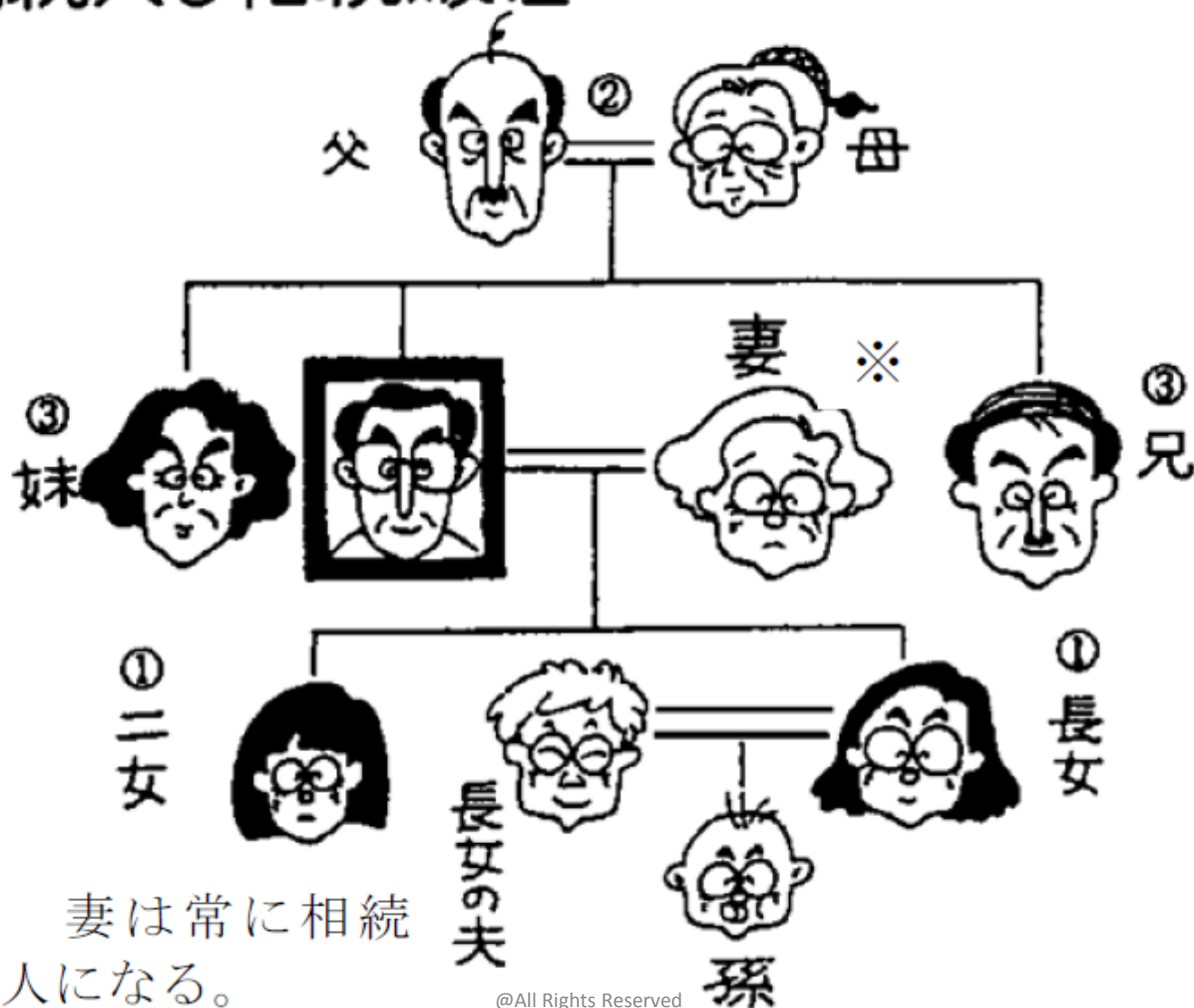
相続税対策

1.相続税制改正の2つの矢

➡ 一番目の矢は、
相続税を支払う人を増やす
すそ野を広げる。

➡ 二番目の矢は、
相続税の税率を上げる。

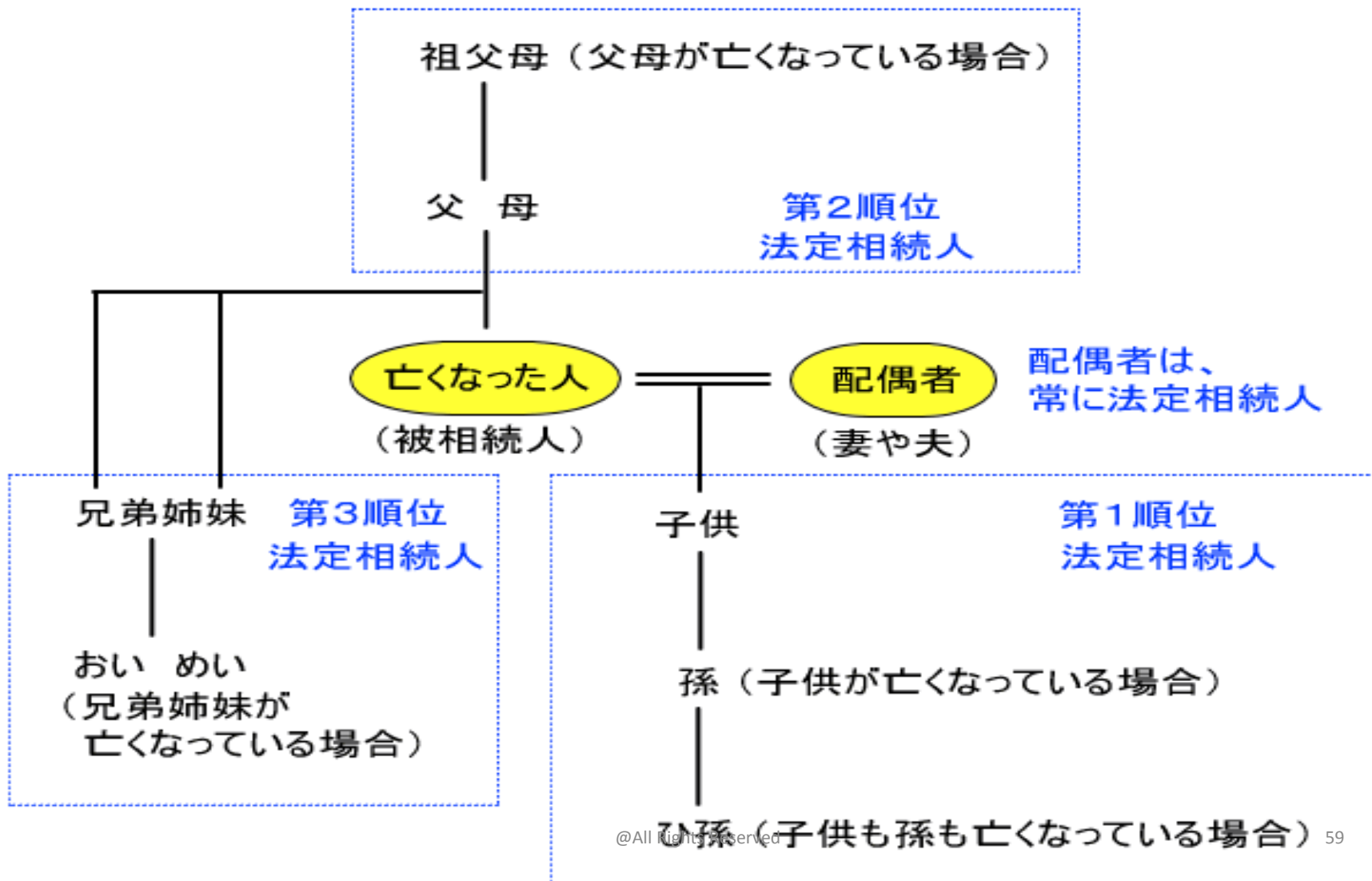
相続人と相続順位



4. 相続税の改正(平成27年1月1日)による増税額

(1) 相続税を納める人が増加: すそ野が増える

■ 一般的な法定相続人の範囲と優先順位



2. 相続税の仕組み

(1) 相続財産の範囲

種類	細目
現金・預金	現金、小切手 普通預金、定期預金、当座預金など
土地	宅地 田畑 山林など
土地上の権利	借地権、定期借地権、地上権など
家屋	家屋、庭園設備など
構築物	駐車場、広告塔など
有価証券	株式、出資 国債、地方債、社債 貸付信託・証券投資信託の受益証券など
家庭用財産	家具、計器設備、電話加入権、自動車 貴金属、宝石 書計骨董品など
事業用財産	機械装備、器具備品、自動車、 商品、製品、売掛金など
その他財産	貸付金、未収入金、 電話加入権、ゴルフ会員権 著作権、特許権、立木など

(2)税金の計算

①税金がかかる財産の額

- 相続財産の額－控除額＝税金対象財産の額
- 2億円-8000万円＝1億2000万円
- 控除額は法律できまっている。

②税金の計算

- 税金対象財産の額×税率＝税額
- 1億2000万円×40%＝4800万円
- 税率は法律で決まっている。



相続税を計算する際の土地の価格は？

※ 公示地価 × 0.8



※ 路線価



敷地面積



土地の評価額

※ いずれも 1m²当たりの価格

(実際には土地の影状などにより補正あり)



相続税の課税対象かどうかはこうして判断

土地の評価額



その他の資産



相続財産の合計

相続財産の合計



基礎控除



課税遺産総額

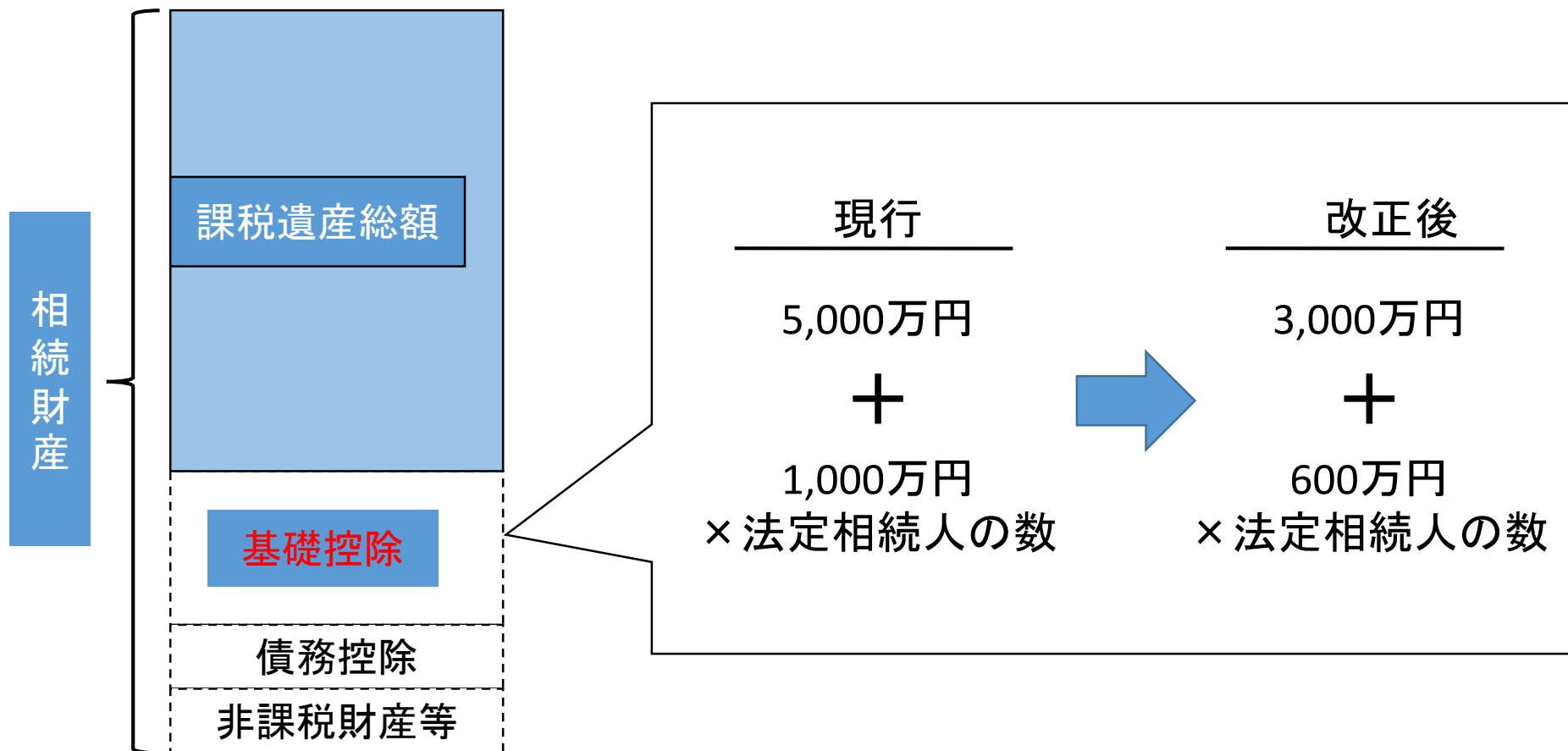
改正後は

3000万円 + 600万円 × 法定相続人の数

この金額がプラス
なら課税対象とな
り、マイナスなら相
続税はかからない

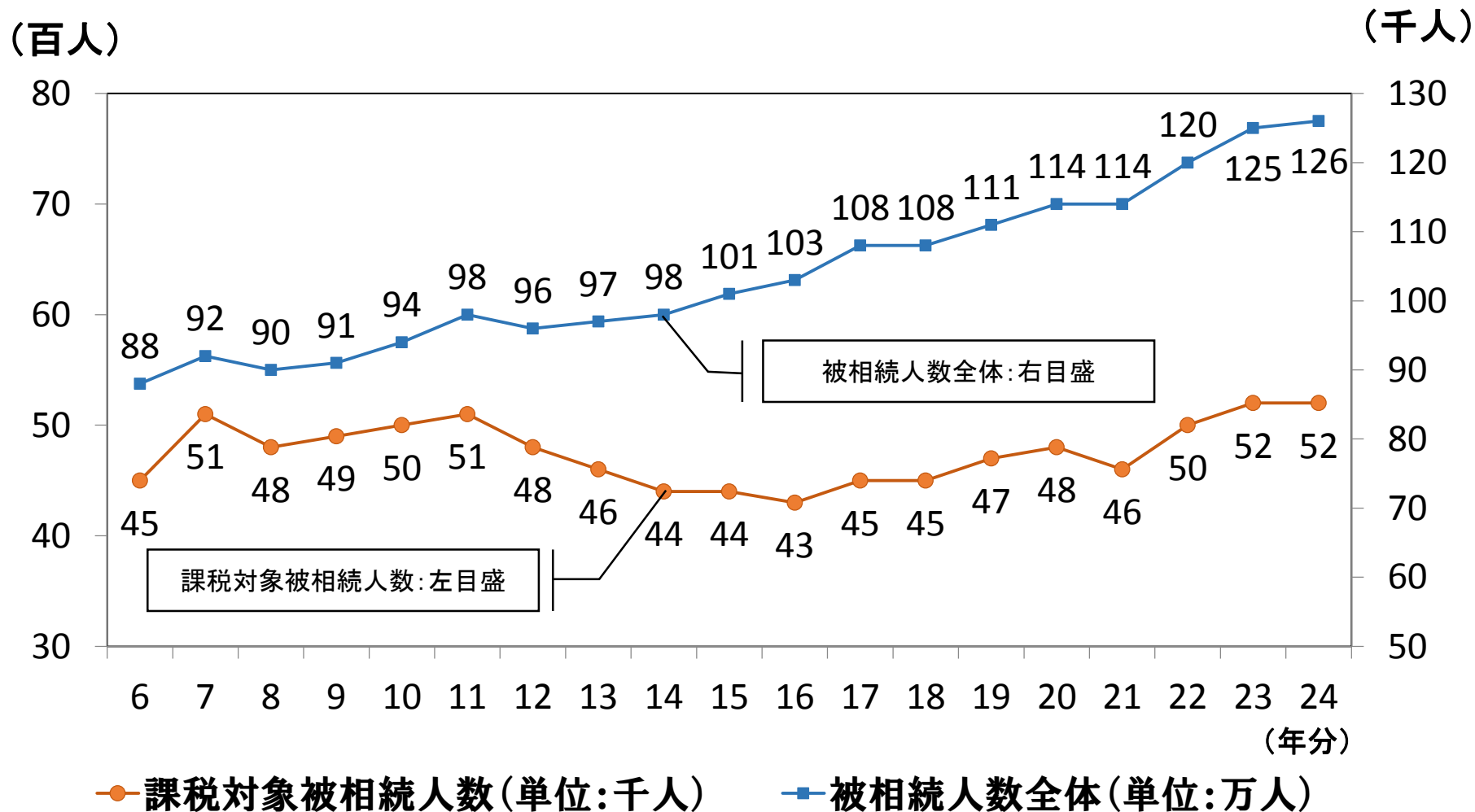
4.相続税の改正（平成27年1月1日より）による増税額

（1）相続税を納める人が増加：すそ野が増える

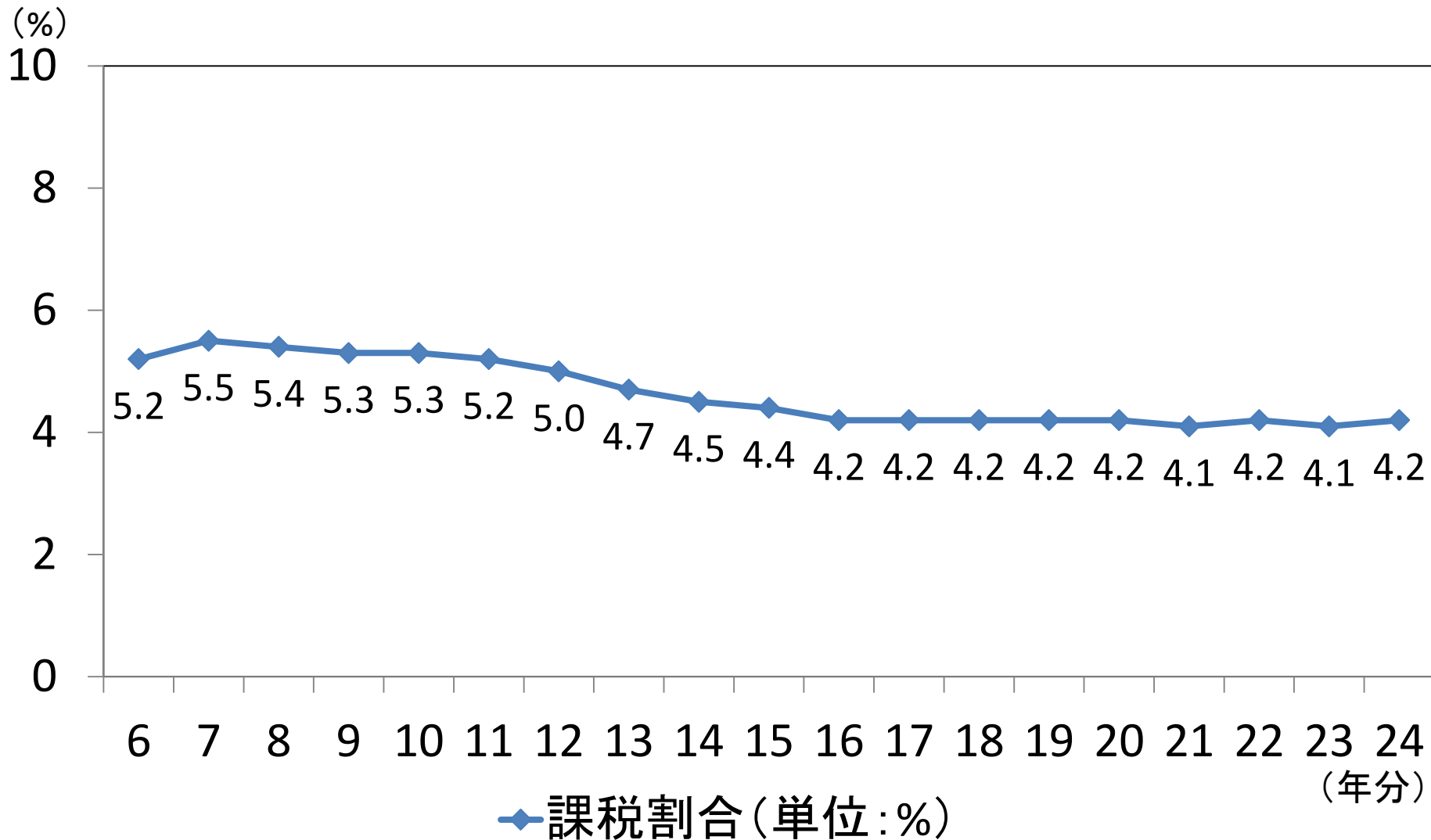


相続税の現状(1)

被相続人数の推移

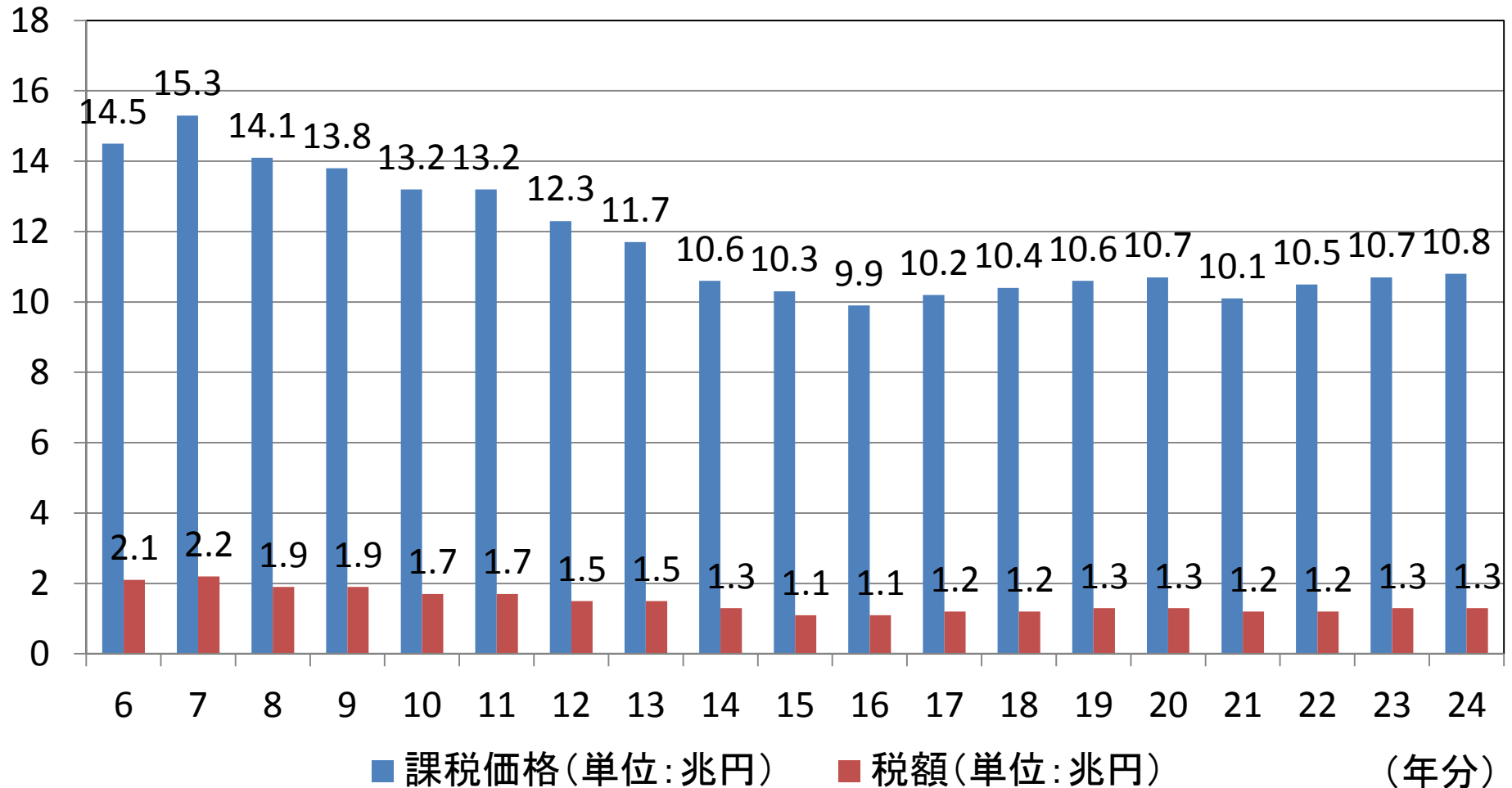


課税割合の推移



4. 相続税の改正（平成27年1月1日より）による増税額

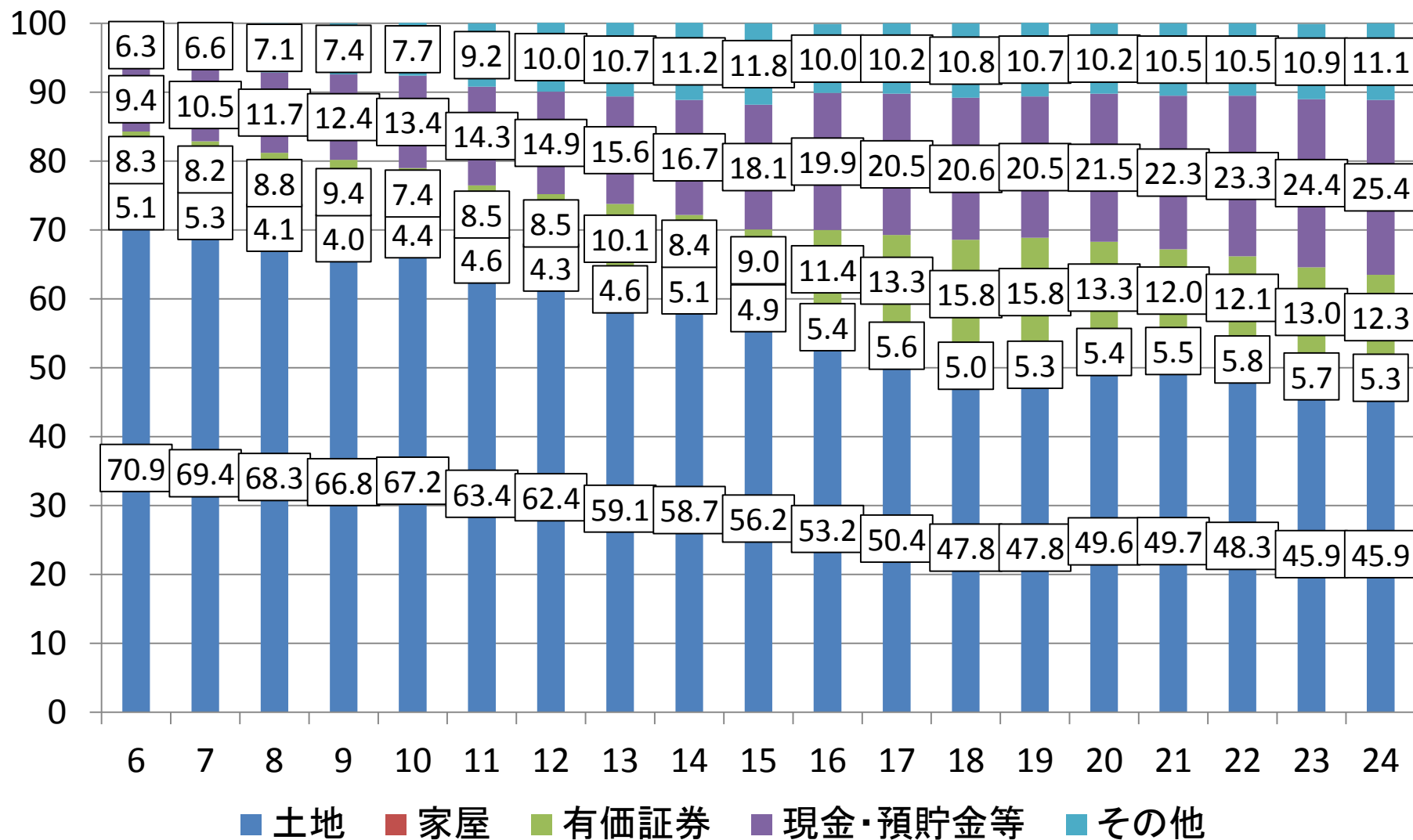
（兆万）



財産の内訳

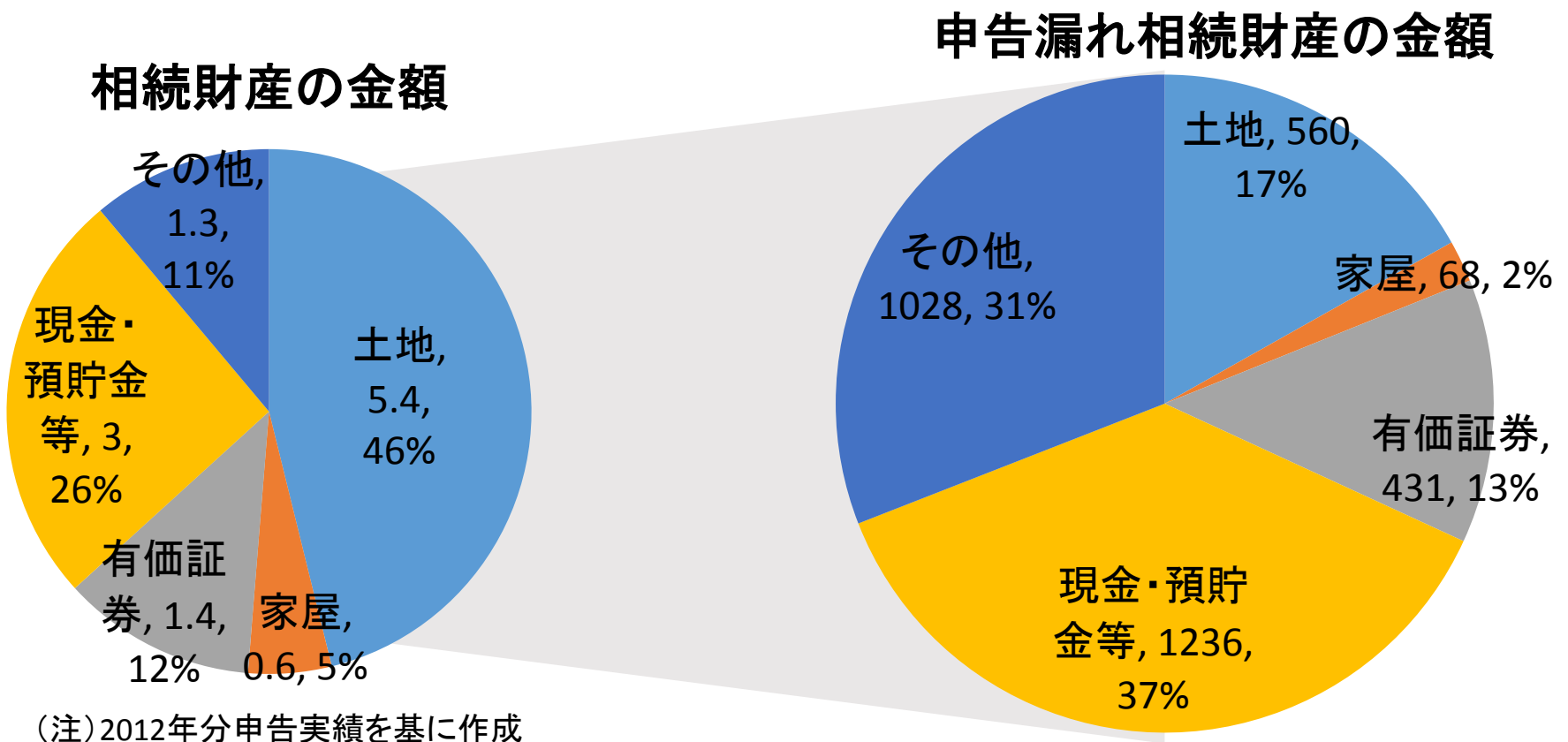
(%)

相続財産の金額の構成比の推移



相続財産の内訳vs申告漏れ内訳

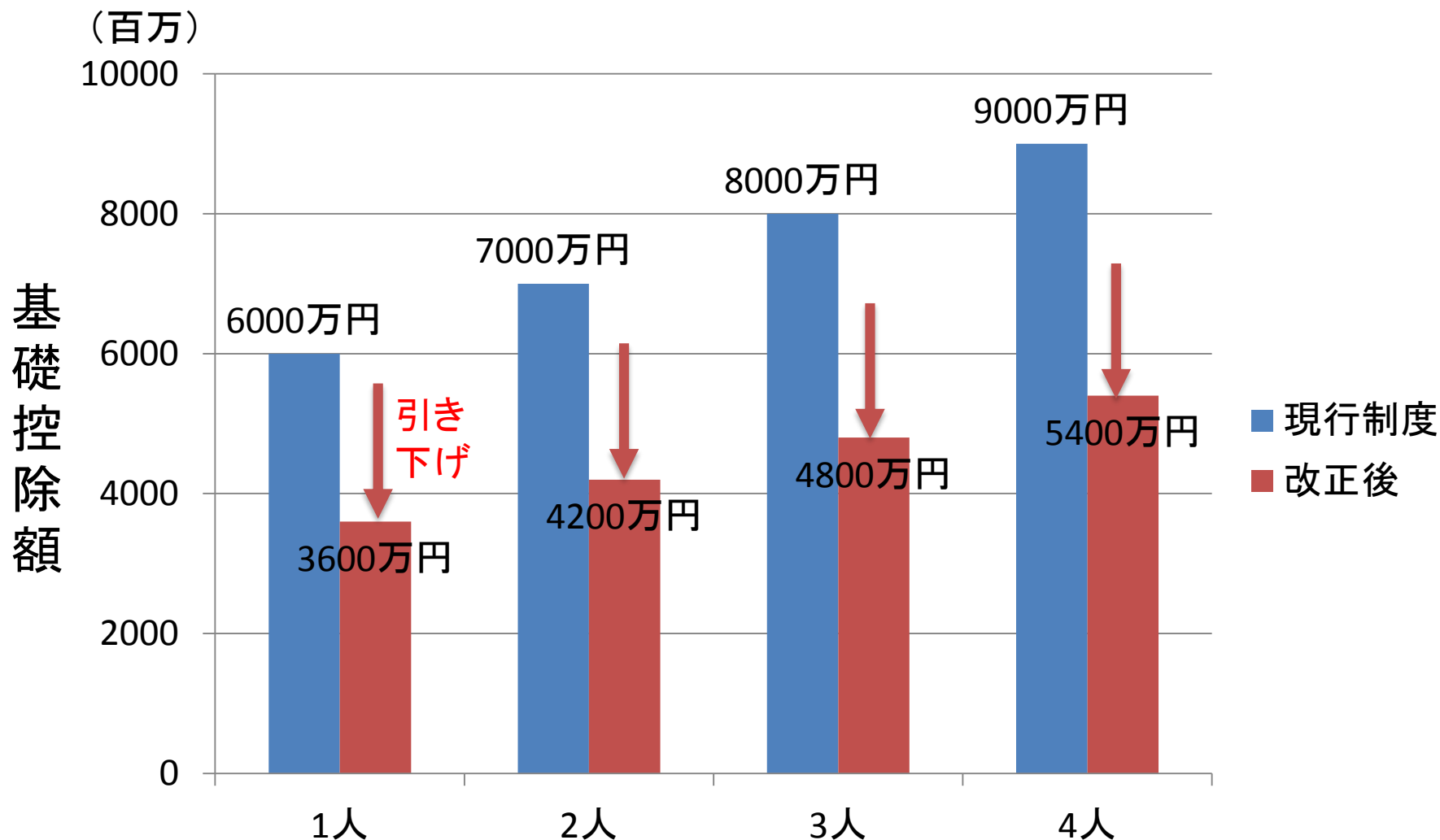
■相続財産の金額トップは土地だが、申告漏れは現金・預貯金等がもっとも多い



(注) 12事務年度(12年7月～13年6月)の相続税調査を基に作成

4. 相続税の改正（平成27年1月1日より）による増税額

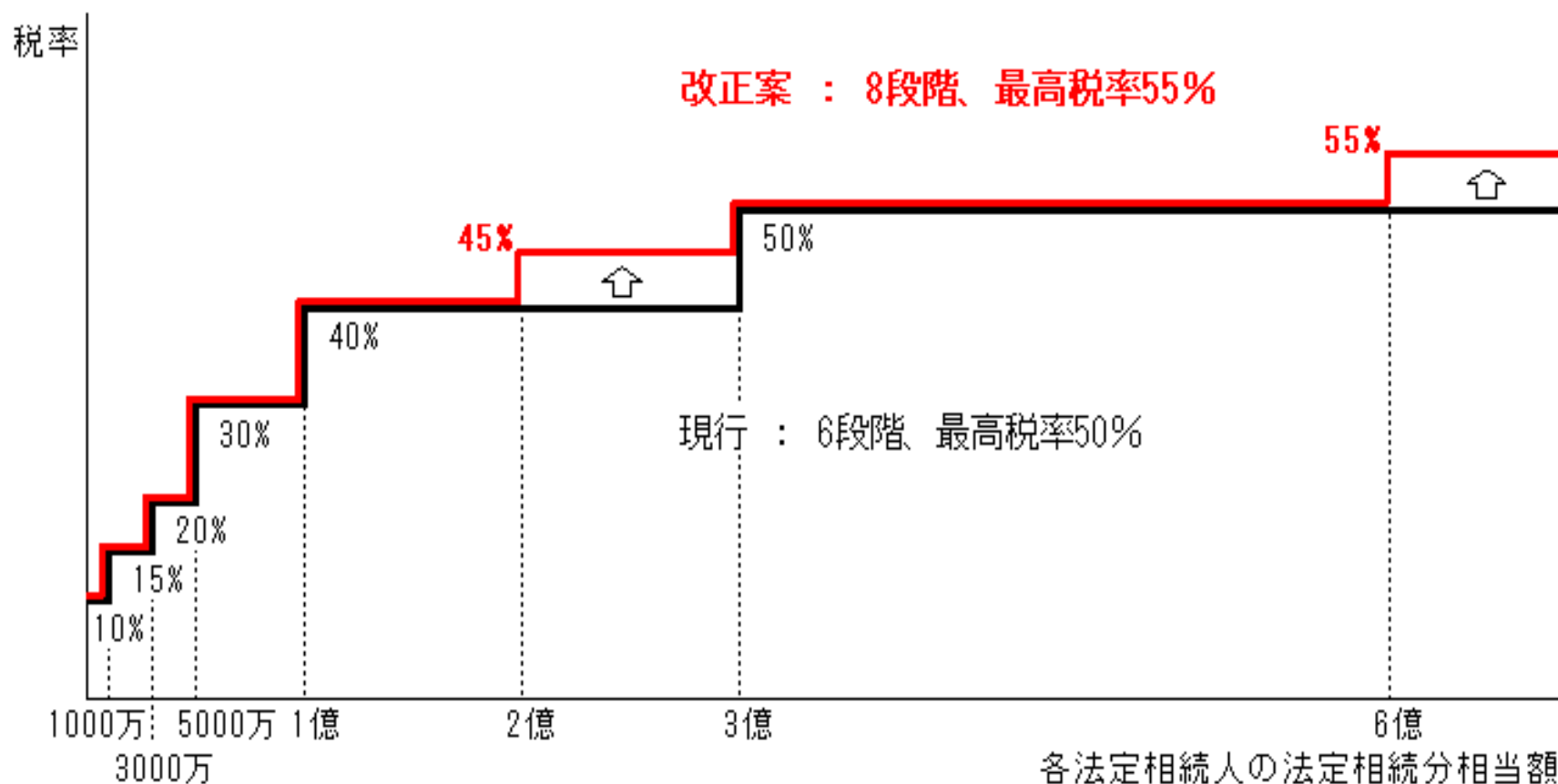
（1）相続税を納める人が増加：すそ野が増える



4.相続税の改正(平成27年1月1日より)による増税額

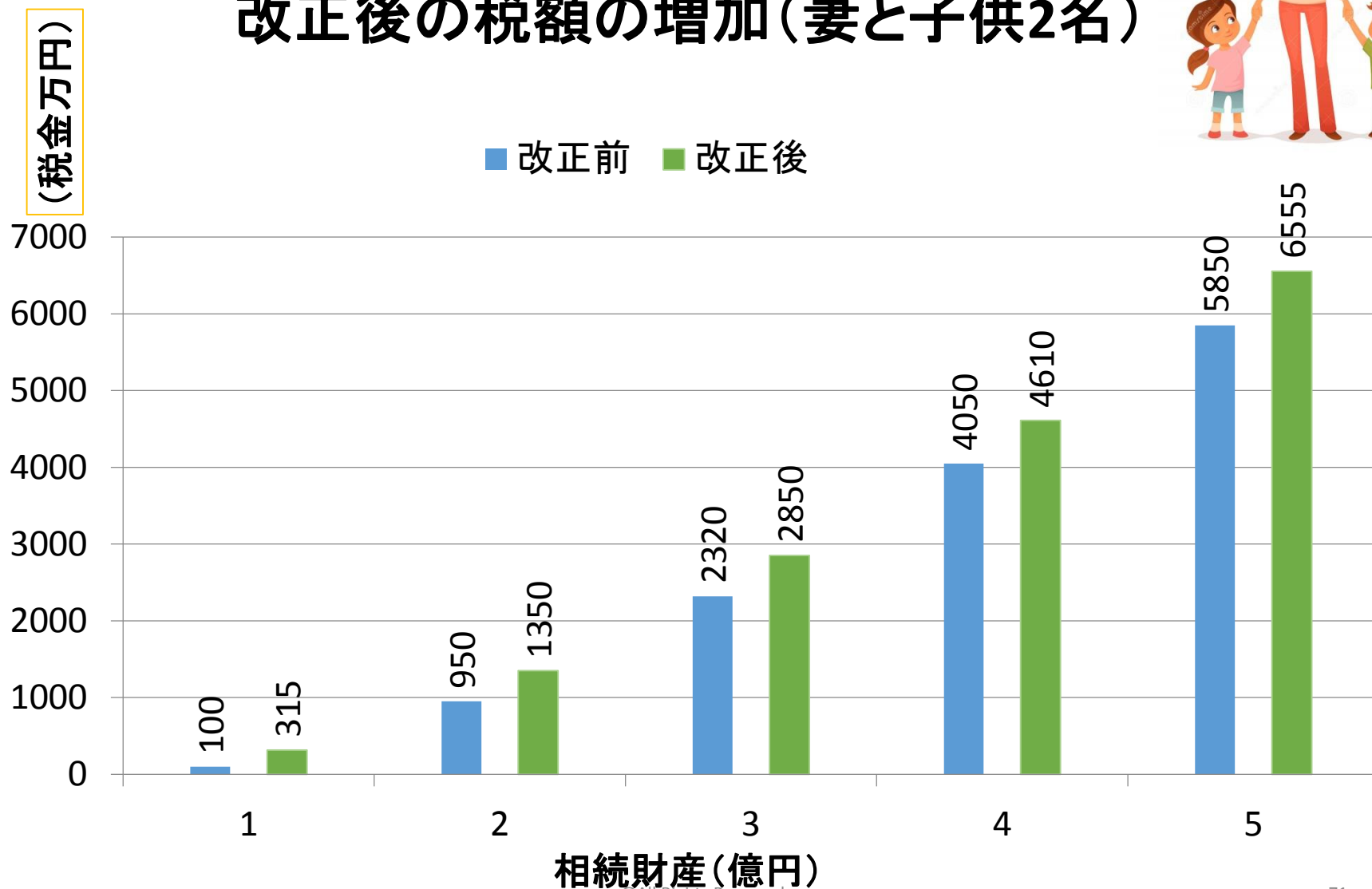
(2) 税率の上昇

3. 税率の見直し ⇒ 高課税価格帯での税率アップ (8段階、最高税率55%)



改正後の税額の増加

改正後の税額の増加(妻と子供2名)



以上の結果、相続税の改正による税金の増額

- 増税額 **2600億円**
- 1兆2500億円+**2600億円**
=1兆5100億円
- (平成24年度)

現在の日本の財政支出は94兆円。徴収は44兆円です。所得13兆円。法人9兆円。消費税10兆円。相続1.4兆円。その他10兆円となっています。

消費税は薄く広く増税。従って、低所得者にとって負担増となります。

相続税は、金持ち層への負担増になりますが、財政内容から見ると相続税増税で国が潤うとは思えません。ある意味パフォーマンスかもしれませんね。



税制改正で相続税の対象者が増加

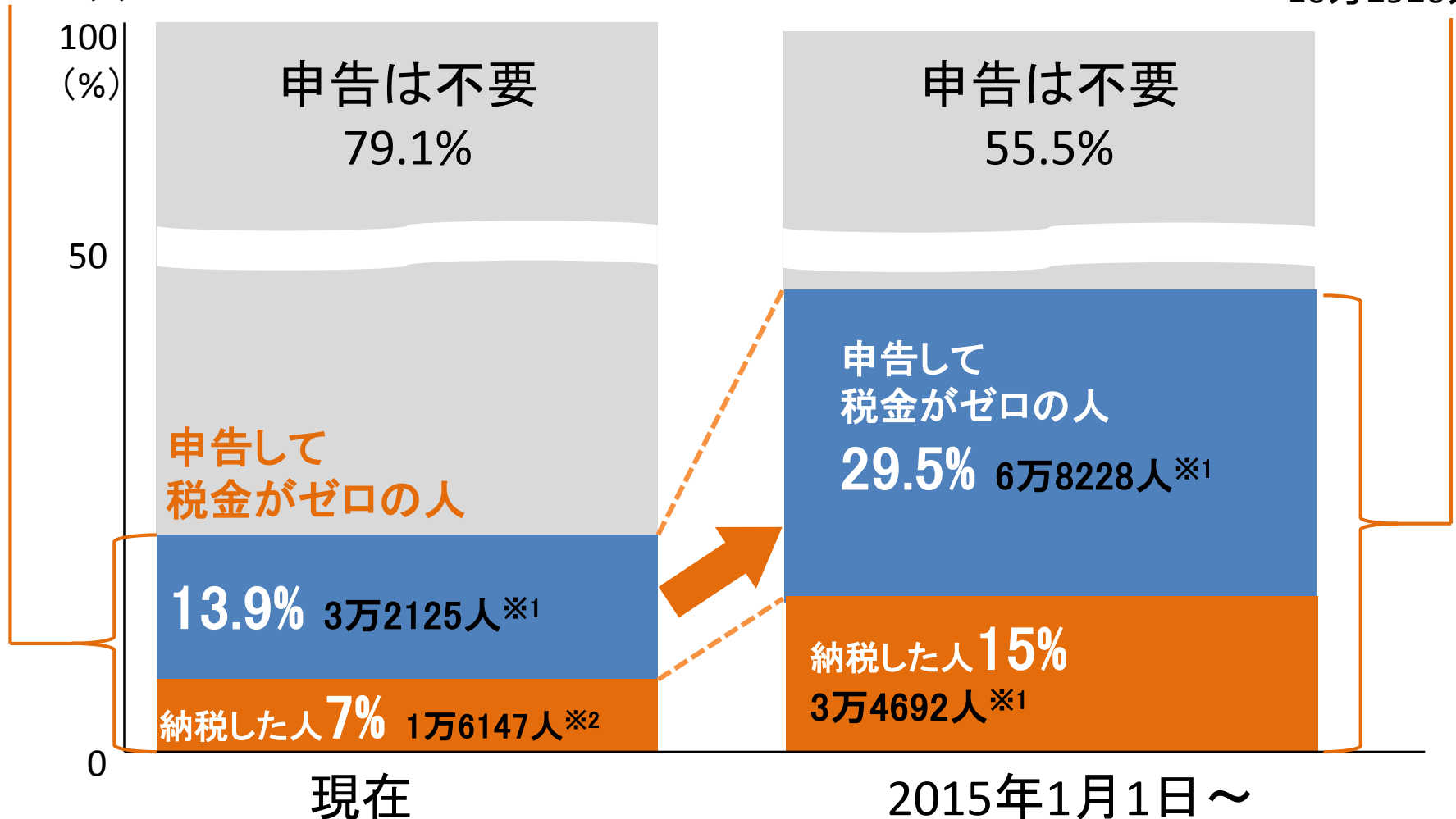
(東京国税局管内)

20.9%

4万8272人

44.5%

10万2920人



※1 調査機関調べ

※2 東京国税局公表資料より

改正後、相続税金早見表

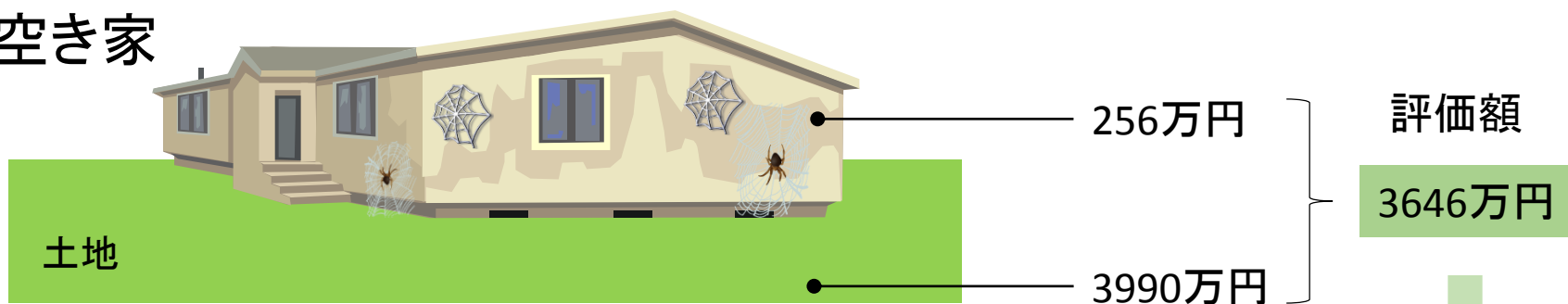
<【改正後】相続税早見表 配偶者なし、子供あり>

(千円)

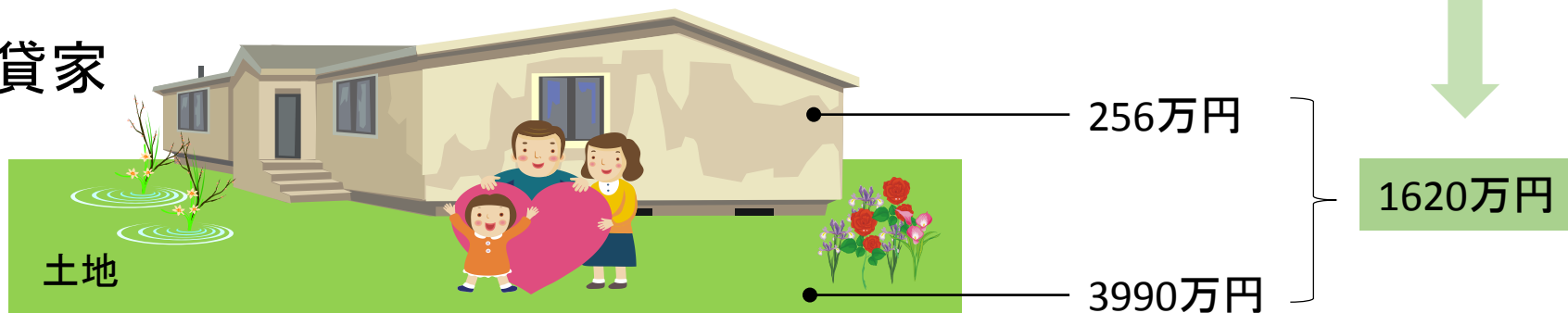
遺産相続額 (基礎控除前)	子供の数				
	1 人	2 人	3 人	4 人	5 人
	基礎控除				
	36, 000	42, 000	48, 000	54, 000	60, 000
1 億円	12, 200	7, 700	6, 300	4, 900	4, 000
2 億円	48, 600	33, 400	24, 600	21, 200	18, 500
3 億円	91, 800	69, 200	54, 600	45, 800	38, 000
4 億円	140, 000	109, 200	89, 800	75, 800	67, 000
5 億円	190, 000	152, 100	129, 800	110, 400	97, 000

空き家を貸家にすると相続税の評価額が下がる

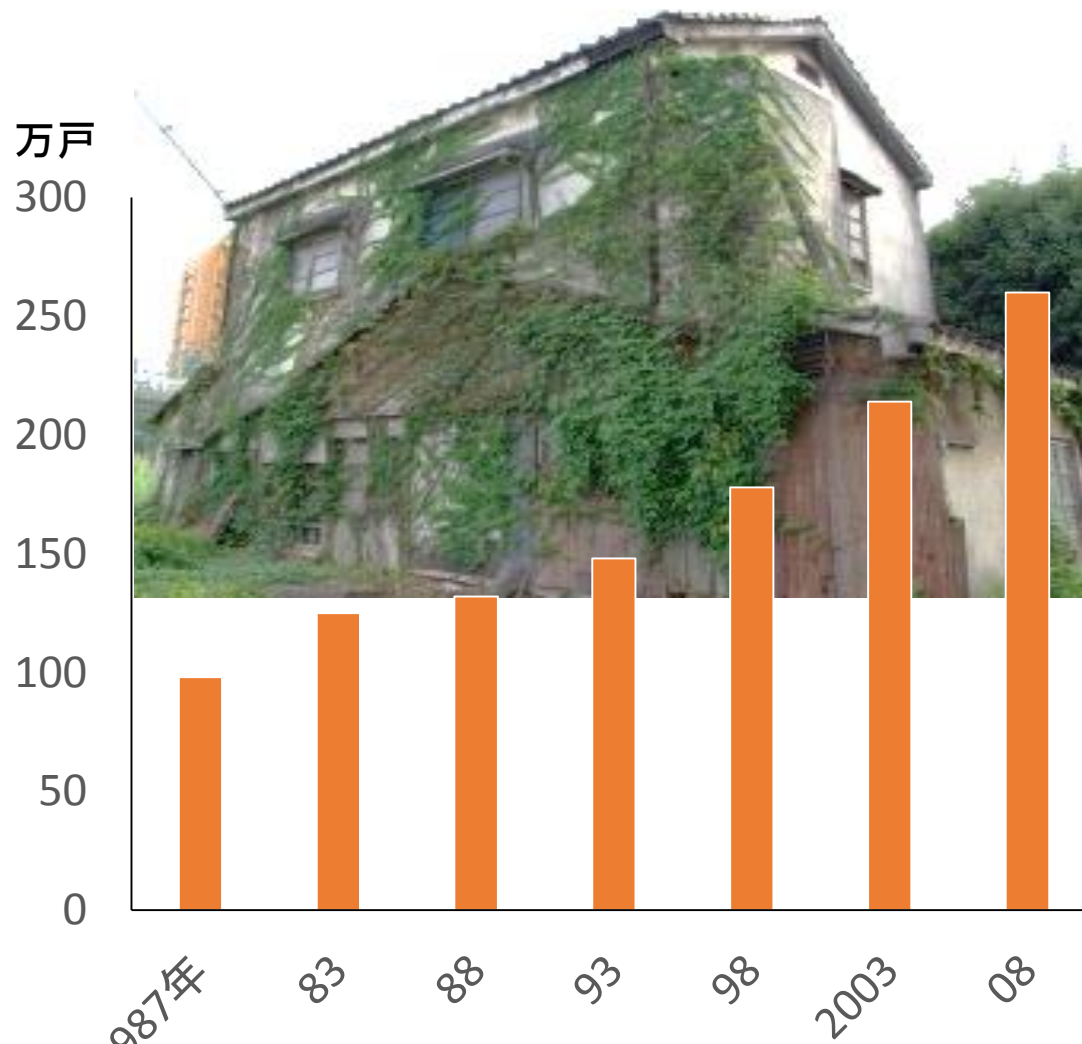
空き家



貸家



個人住宅の空き家が増えている



(出所)国土交通省、賃貸向けなどを除く

税務調査への対応

6. 相続税対策：税務調査への対応

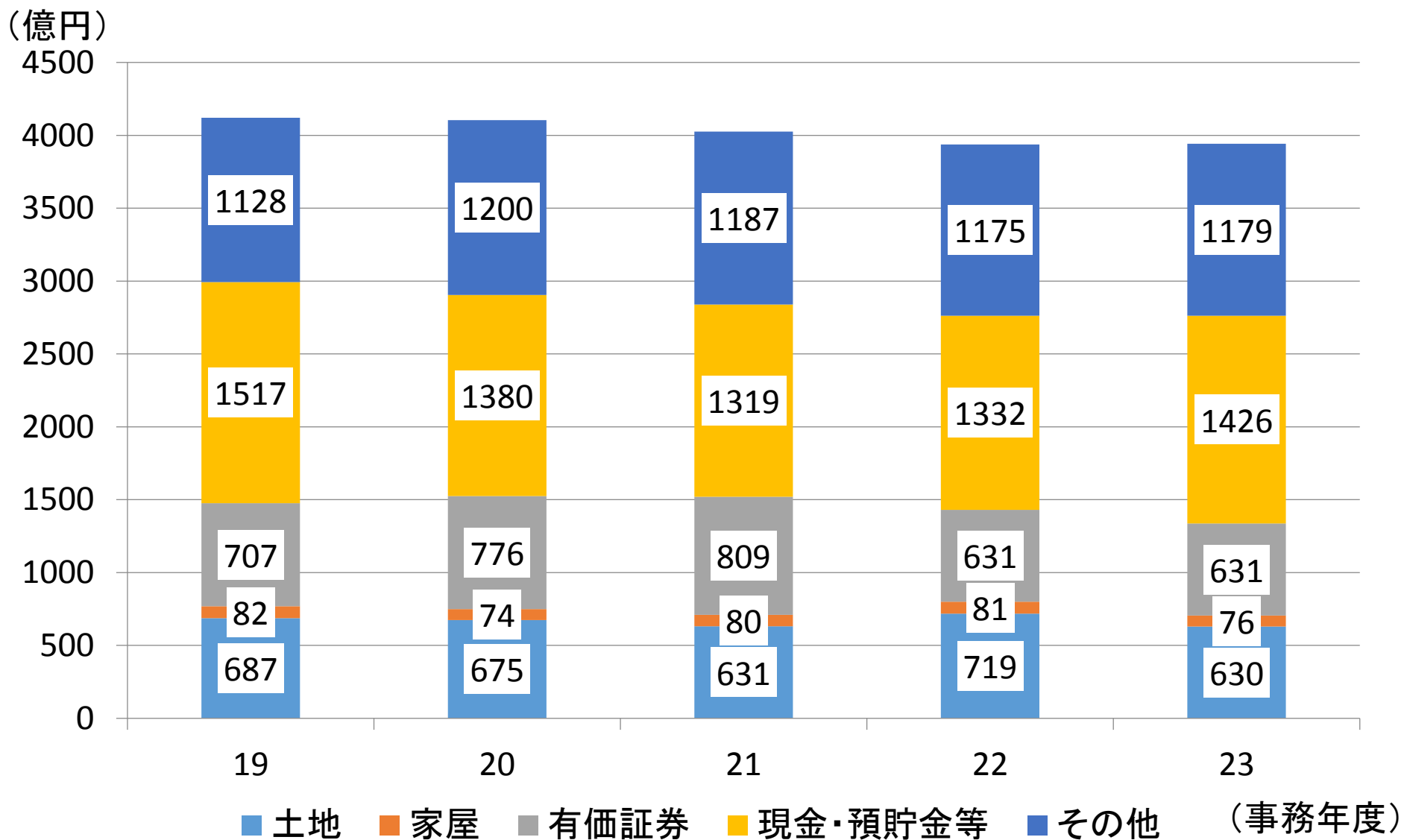
- 現在、死亡者数は約120万人、相続税の申告件数約5万件（納税した相続人は約12万人）
- 約30%、1万4000件が税務調査を受けた。
- そのうち申告漏れで税金を追徴された約80%。
 - 隠し財産 約4000億円
 - 一人当たり約2900万円（4000億円÷1万4000件）約3000万
 - 追徴税 757億円（一人当たり550万円）

相続税の調査事項

項目		事務年度	平成22事務年度	平成23事務年度	対前事務年度比
①	実地調査件数		13,668件	13,787件	100.9%
②	申告漏れ等の非違件数		11,276件	11,159件	99.0%
③	日違割合(②/①)		82.5%	80.9%	▲1.6ポイント
④	重加算税賦課件数		1,697件	1,569件	82.7%
⑤	重加算税賦課割合(④/②)		16.8%	14.1%	▲2.8ポイント
⑥	申告漏れ課税価格		3,994億円	3,993億円	100.0%
⑦	⑥のうち重加算税賦課対象		609億円	581億円	95.4%
⑧	追徴税額	本節	685億円	649億円	94.8%
⑨		加算税	112億円	107億円	96.0%
⑩		合計	797億円	757億円	94.9%
⑪	実地調査 1件当たり	申告漏れ課税価格(⑥/①)	0.292億円	0.2896億円	99.1%
⑫		追徴税額	0.058億円	0.0549億円	94.1%

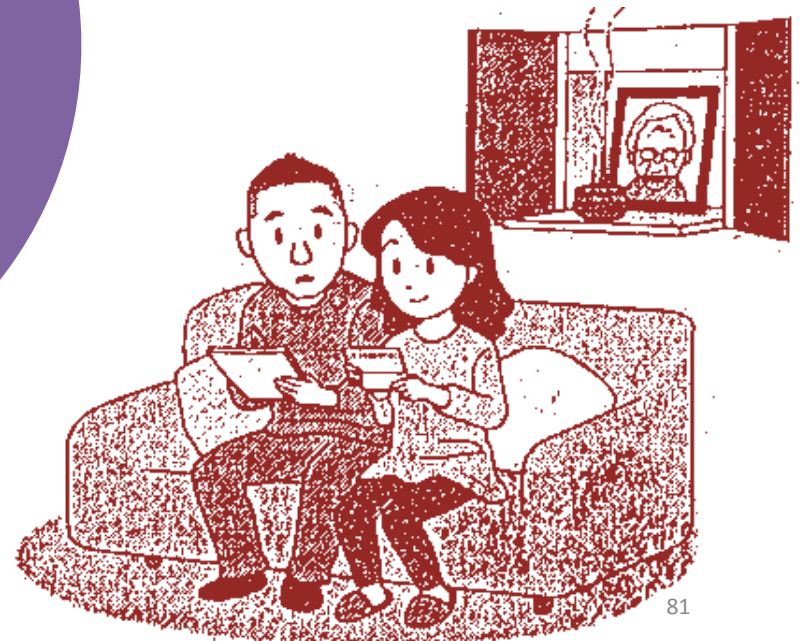
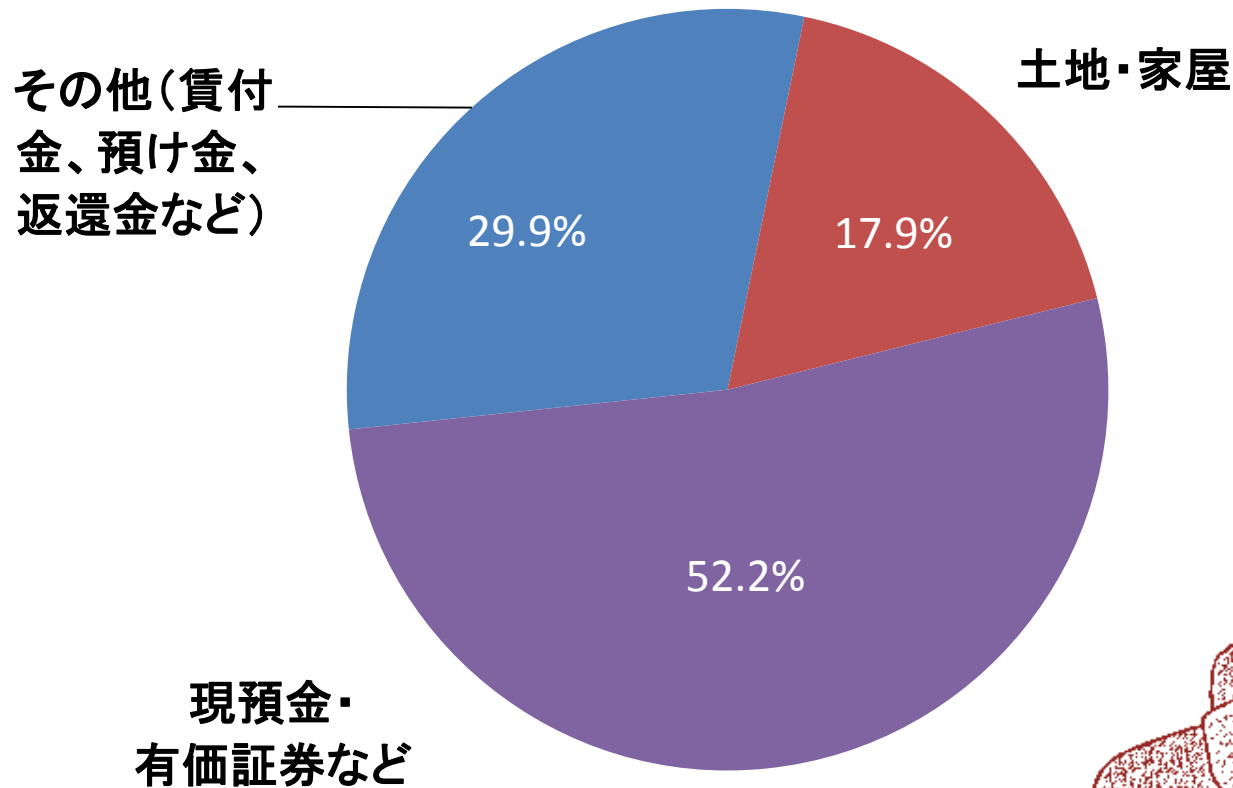
重加算税の賦課件数は1,569件(前事務年度1,897件)、賦課割合は14.1%(前事務年度16.8%)

申告漏れ相続財産の金額の推移



申告漏れ相続財産

■B 申告漏れ相続財産は現預金、有価証券で50%を超える
(金額の構成比、2011年7月～12年6月の調査分、国税庁)



相続財産 説明できますか

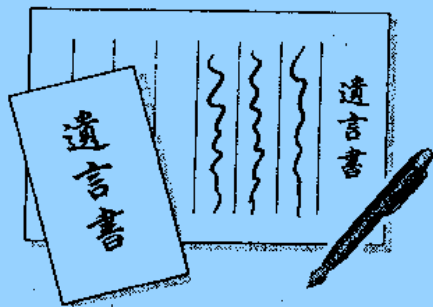
■A 相続税の税務調査で税務署が重点チェックするのは

狙いは被相続人(死亡した人)の財産の完全把握

チェック項目	①被相続人の生前の所得・資産に見合う財産額を申告？
	②相続人(家族)名義の預貯金に被相続人の財産が紛れ込んでいる？
	③相続人名義の同族会社株、実質的に被相続人の財産では？
	④被相続人の生前贈与は適性？
	⑤国外にある預貯金などの相続財産をきちんと申告？
	⑥有料老人ホームの入居一時金の返還分を申告？
	⑦責務・葬式費用などを過大に差し引いている？
	⑧「小規模宅地の評価減」が受けられないのに申請？
	⑨被相続人の死亡直前に多額の預貯金を引き出し、財産を減らした？
	⑩相続人は納税資金をどう調達したか。贈与は？

自宅相続で知っておきたいポイント

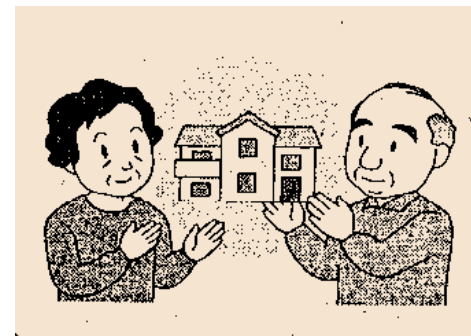
遺言書



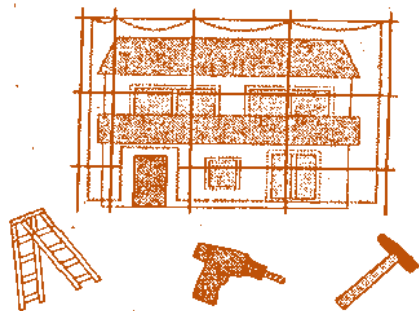
- 子供世代への2次相続の方針も決めて夫とともに作成しておく
- 法定相続分を超えても自分が自宅すべてを単独で相続し、老後の生活基盤を確保する
- 2次相続でも共有を避けるのがトラブル回避の基本

おしどり贈与

- 婚姻期間が20年以上なら、夫から自宅を非課税で贈与してもらえる(最高2000万円まで)
- 夫名義の財産が減り、相続税の申告が不要になることも[(財産が基礎控除を下回る場合)]
- 登録免許税、不動産取得税などの費用は必要



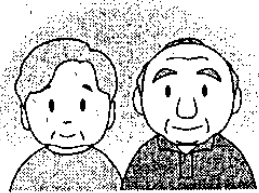
リフォーム



- 70歳の女性の半数が90歳まで生きる時代。余生を快適に暮らすためのリフォームは有益
- リフォームしても家屋の評価額は上がりず、2次相続で節税になることも(財産が基礎控除を上回る場合)

妻名義なのに「夫の預金」？

■ 名義預金にとみなされないためには



- 配偶者から贈与を受けた証拠を書面で残す
(贈与契約書、通帳記録、贈与税申告書の提出と納付など)
- もらった人が口座の印鑑や通帳を管理・支配する

■ 税務調査官がチェックするのは (夫が死亡、妻が相続する場合)

夫



過去の収入から考えて相続財産が少なすぎないか



夫の預金口座からまとまった出金はないか

- 誰かにあげたのか→贈与の有無
- 何を買ったのか→相続財産の計上漏れ
- 妻や家族の貯金口座に移っていないか
→名義貯金の計上漏れ

妻



妻名義の財産が多すぎないか



妻の預金口座にまとまった入金はないか

- 自分で稼いだのか→所得税申告納税の有無
- 相続や贈与でもらったのか→証拠の有無
- 贈与税は払っているか
→贈与税の申告納税の有無

不正資金の隠匿場所

1. 脱税によって得た不正資金

- 現金
- マレーシア、シンガポールの預金口座
- アメリカの投資証券、韓国の投資信託
- ハワイの不動産



2. 留保されていた事例

- 高級外車を購入
- 貴金属やブランド品を購入
- 海外のカジノで遊興し消費



3. 隠匿場所

- 自宅リビングのクッション内のビニール袋
- 知人宅居室のダンボール内の木箱
- 物置の蚊取り線香の缶
- 自宅天井裏
- 整理ダンスの引き出しを二重底



査察への対応

査察

脱税の 情報収集

テレビ・新聞・
雑誌・インターネット・
投書・張り込み等



脱税の規模・ 内容の検討



裁判官へ 許可状の請求



事務所、居宅などの強制調査



検察官 へ告発



調査書類 のまとめ



質問調査等

質問調査
証拠物件の検討
取引先調査
金融機関調査



証拠物件の差押



検察官捜査



裁判所へ起訴



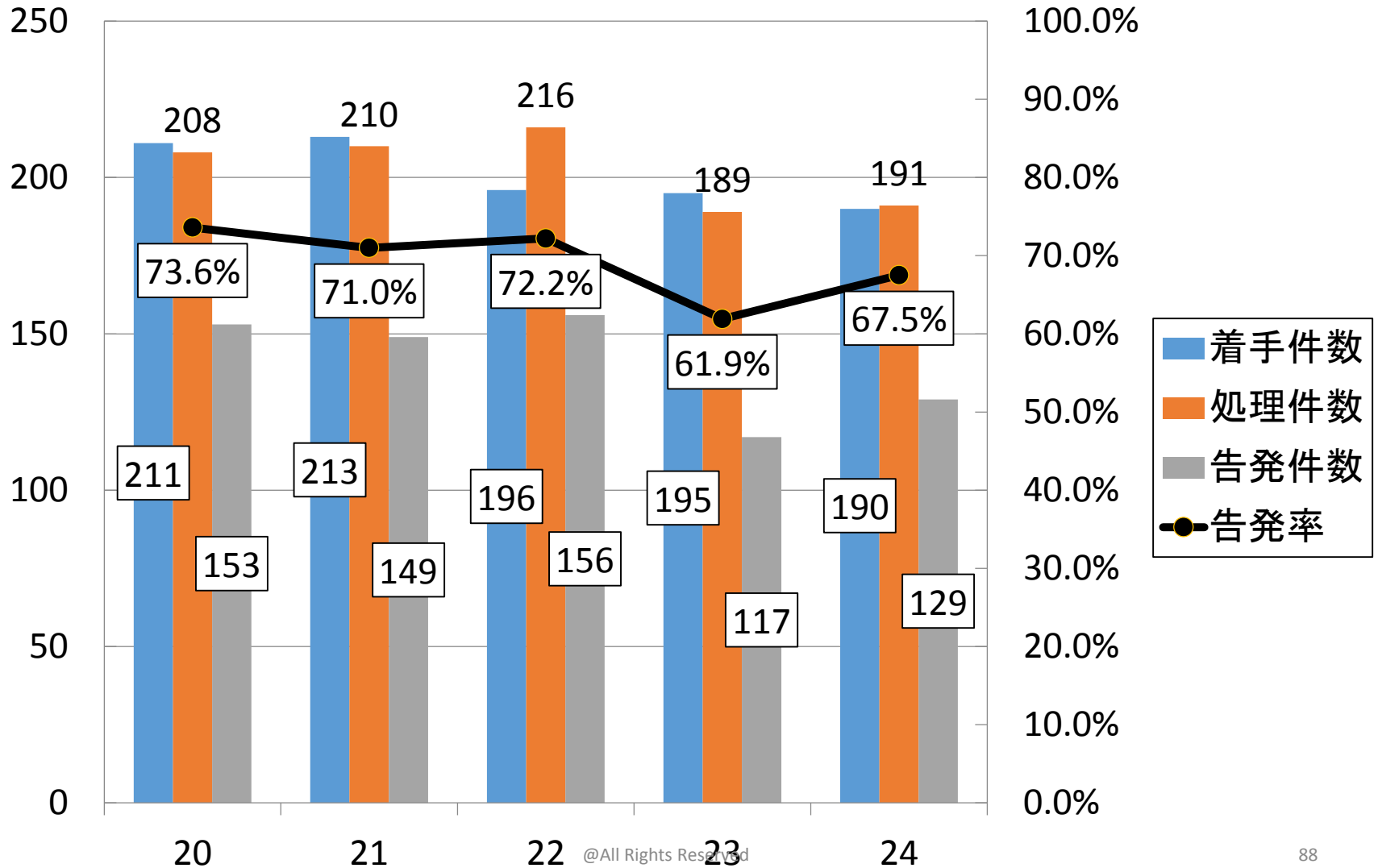
判決



査察の事績

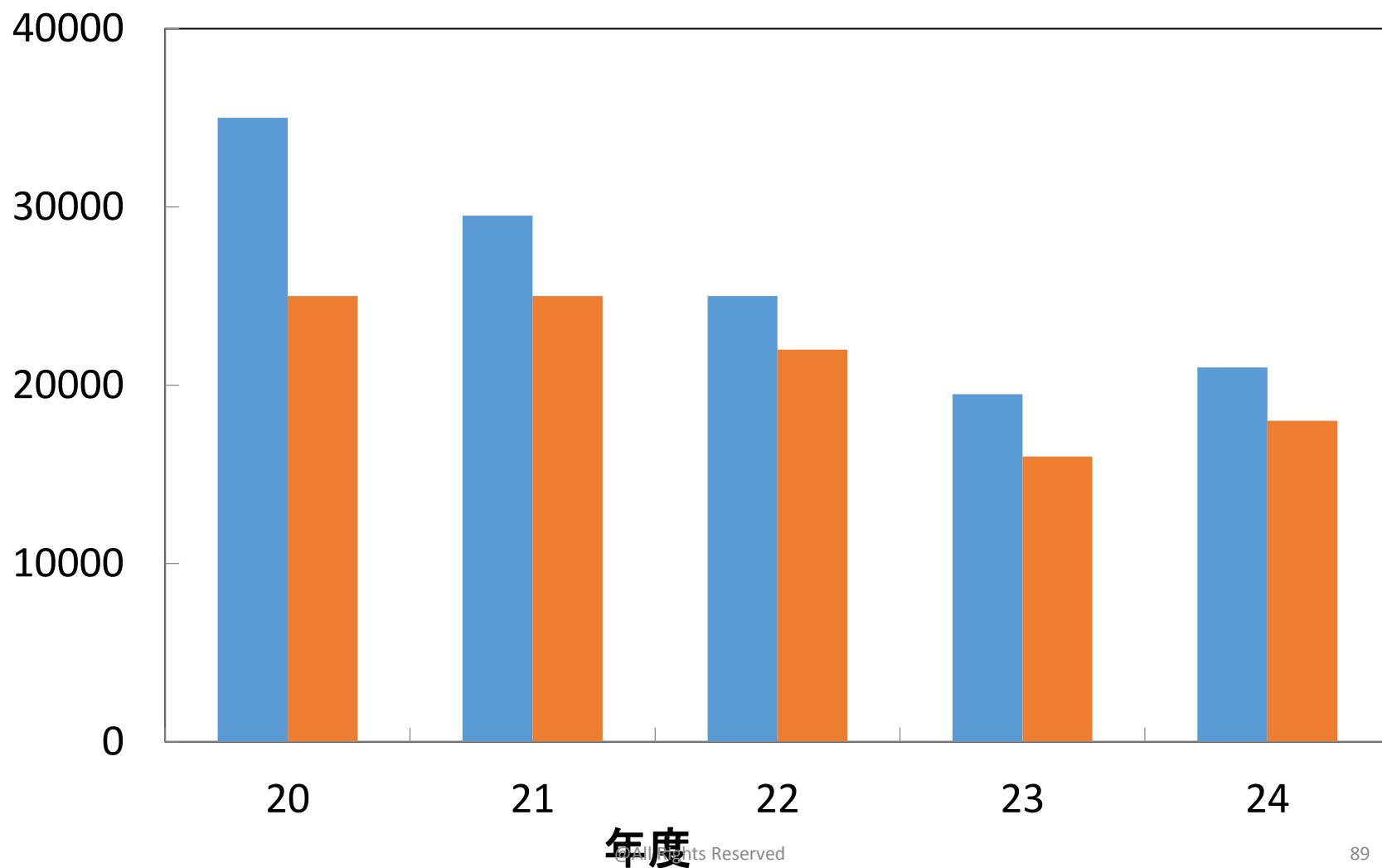
【件数(件)】

【告発率(%)】



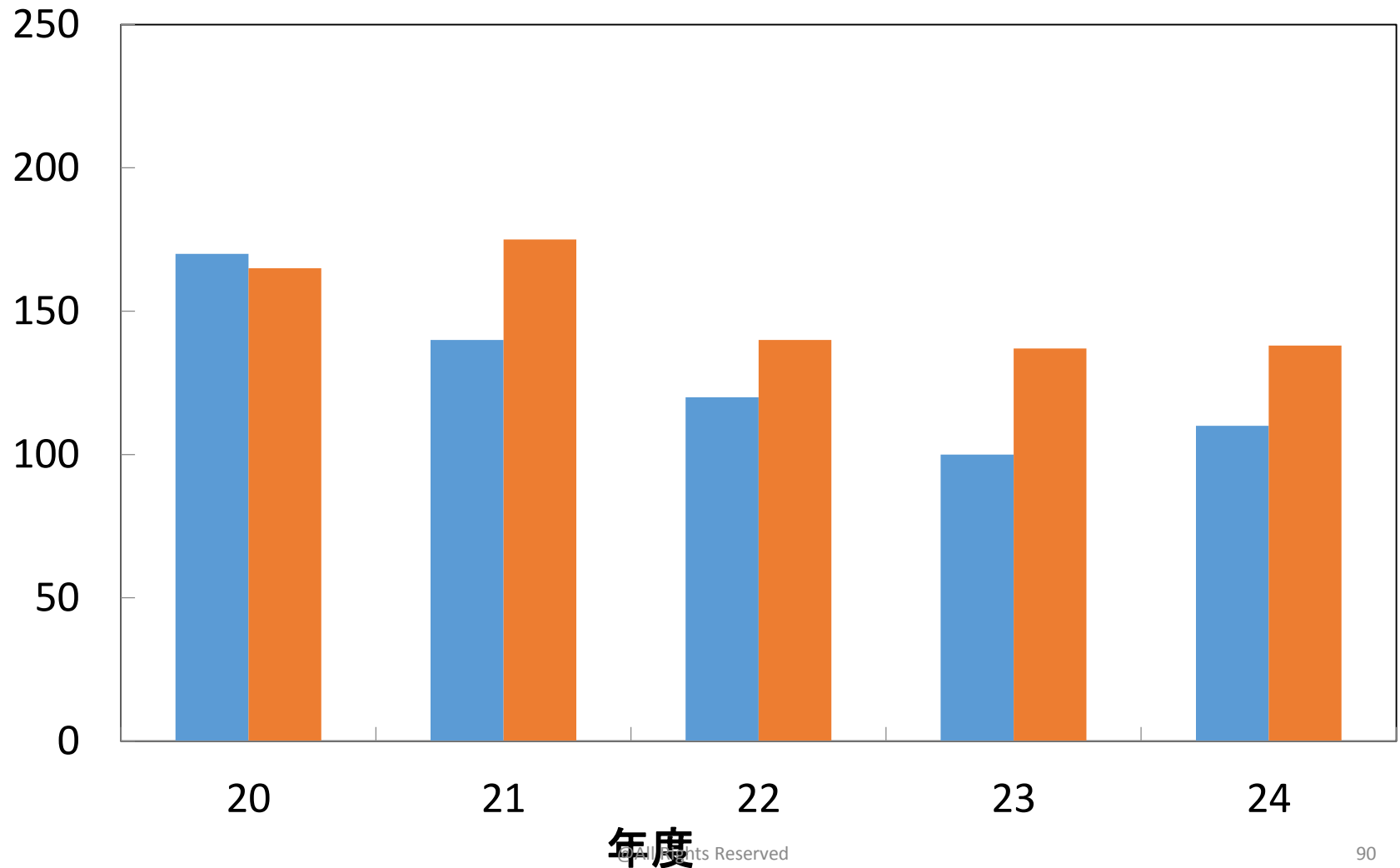
脱税額(査察)

【金額(百万円)】 ■ 総処理分の脱税額 ■ 告発分の脱税額

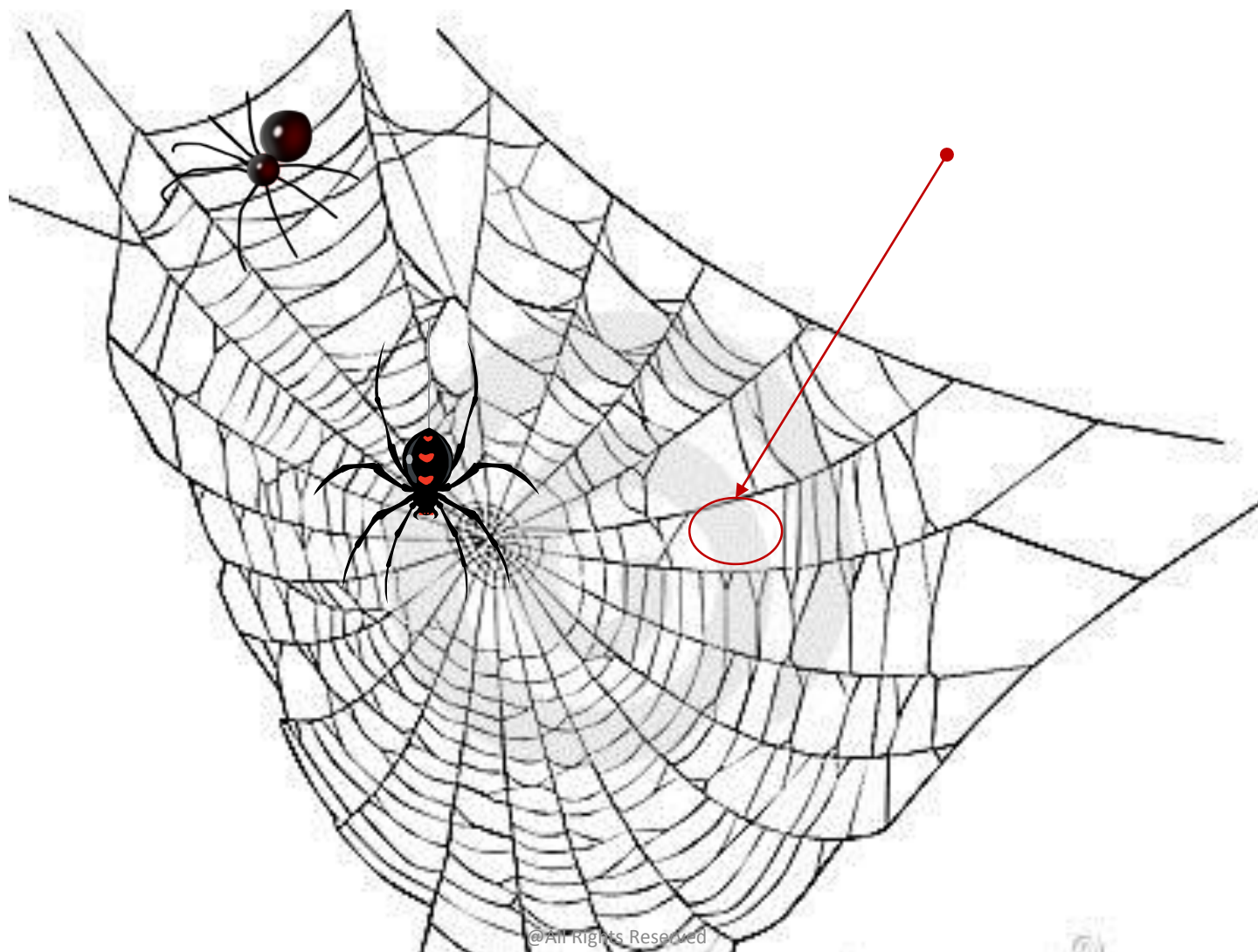


1件当たりの脱税額(査察)

【金額(百万円)】 ■ 総処理分の脱税額 ■ 告発分の脱税額



贈与税回避スキーム



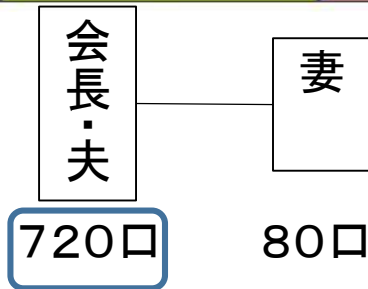
租税回避事例

1999年 (H11年)	2004年 (H16年)	2007年 (H19年)
武富士 申告漏れ1654億円、 税額1157億円	中央出版 申告漏れ5億円 税額2億円	旧ピーエールダン社長 申告漏れ21億円、 税額11億円
杉並税務署	名古屋国税局	東京国税局から脱税 横浜地検に告発
H17年提訴	H23年3月24日名古屋地 裁判決(納税者勝訴)	H10年までは海外送金の国 税当局への申告義務無し
H23年2月18日最高裁 判決(納税者勝訴)	H25年4月3日名古屋高裁 (税務署勝訴) 最高裁上告	H20年1月1日スタート 国外財産調書提出制度

オランダ法人を介在させて国外財産(外国人会社株式)を 親から子(海外に居住)へ無償で移転

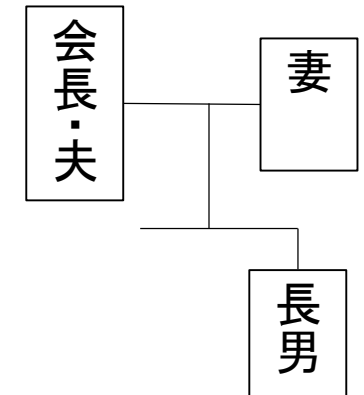
VST Investmentを買収(800口)
平成9年12月8日

武富士株式会社の1570万株買収
平成10年3月23日



720口を長男へ贈与
平成11年12月27日

長男 (Eldest Son)



※当時は、財産を取得したときにおいて日本国内において住所を有していない者については、贈与に因り取得した財産のうち、日本国内にある財産のみに対して贈与税を納める。

武富士事件

(平成23年2月18日最高裁判所第2小法廷、判決)

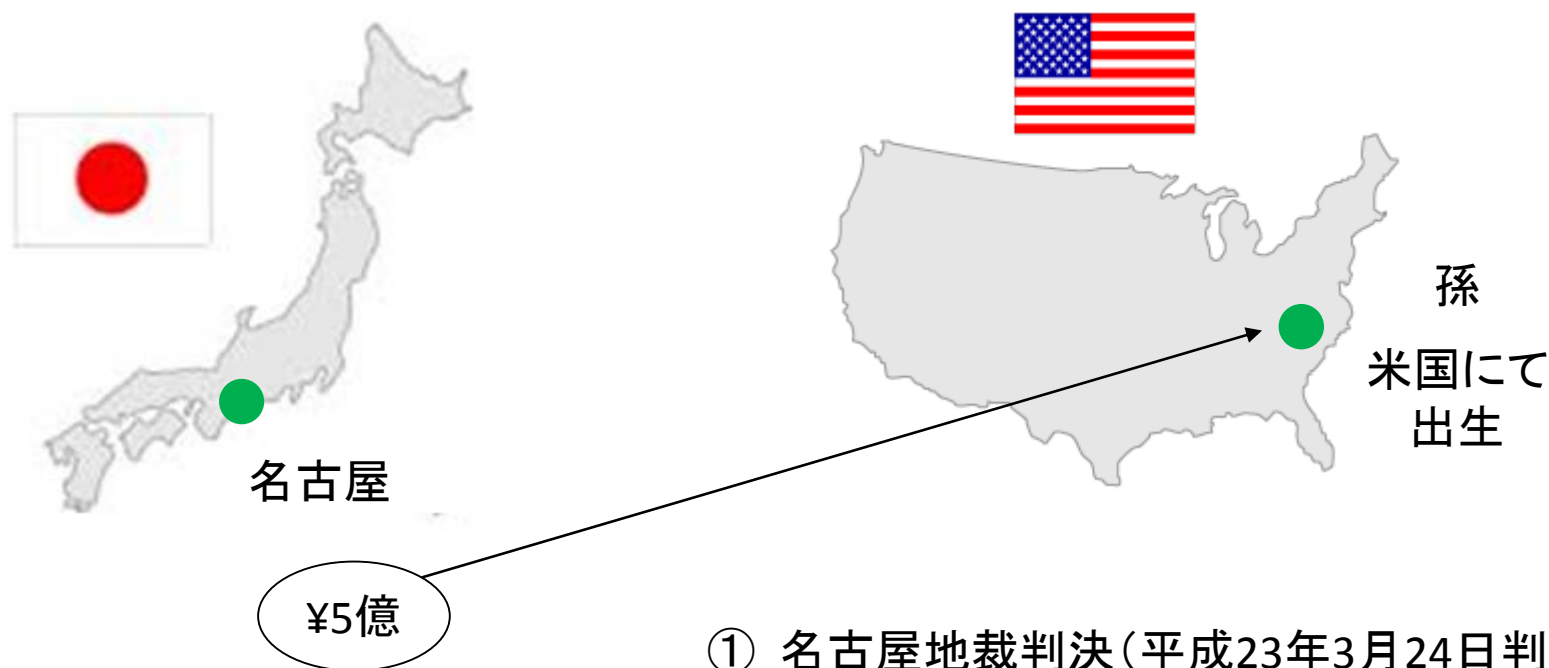
納税額1,600億円+還付加算金400億円=2,000億円 還付

贈与者(会長;父)が所有する財産を国外に移転し、更に受贈者(息子)の住所を国外に移転させたのちに贈与を実行することによって贈与税の負担を回避するという方法。

- 1.平成9年12月8日 会長夫妻、オランダの会社を買取る。
VST Investments B.V(アムステルダム)。持分800口(100%所有)
- 2.平成10年3月23日 会長夫妻、このオランダの会社に武富士の株式1569万8800株を譲渡した。
- 3.平成10年12月 武富士、東証第1部に上場
- 4.平成11年12月27日 会長夫妻、オランダの会社の持ち分を720口を、長男に贈与
税制改正により平成12年4月1日以降このような贈与税回避はできなくなる。
(贈与前) 総出資口数 800口 会長720口 妻 240口
(贈与後) 総出資口数 800口 長男720口 妻 80口
長男の武富士株式 $1569万8800株 \times 720/800 = 1412万8920株$
- 5.平成17年3月2日 杉並税務署長、長男に対して贈与税の決定処分(申告漏れ:
1653億603万1200円) 贈与税額1157億290万1700円、加算税額173億5543万5000円
長男は延滞税を含めた約1585億円を一旦納付の上争うことを決意。

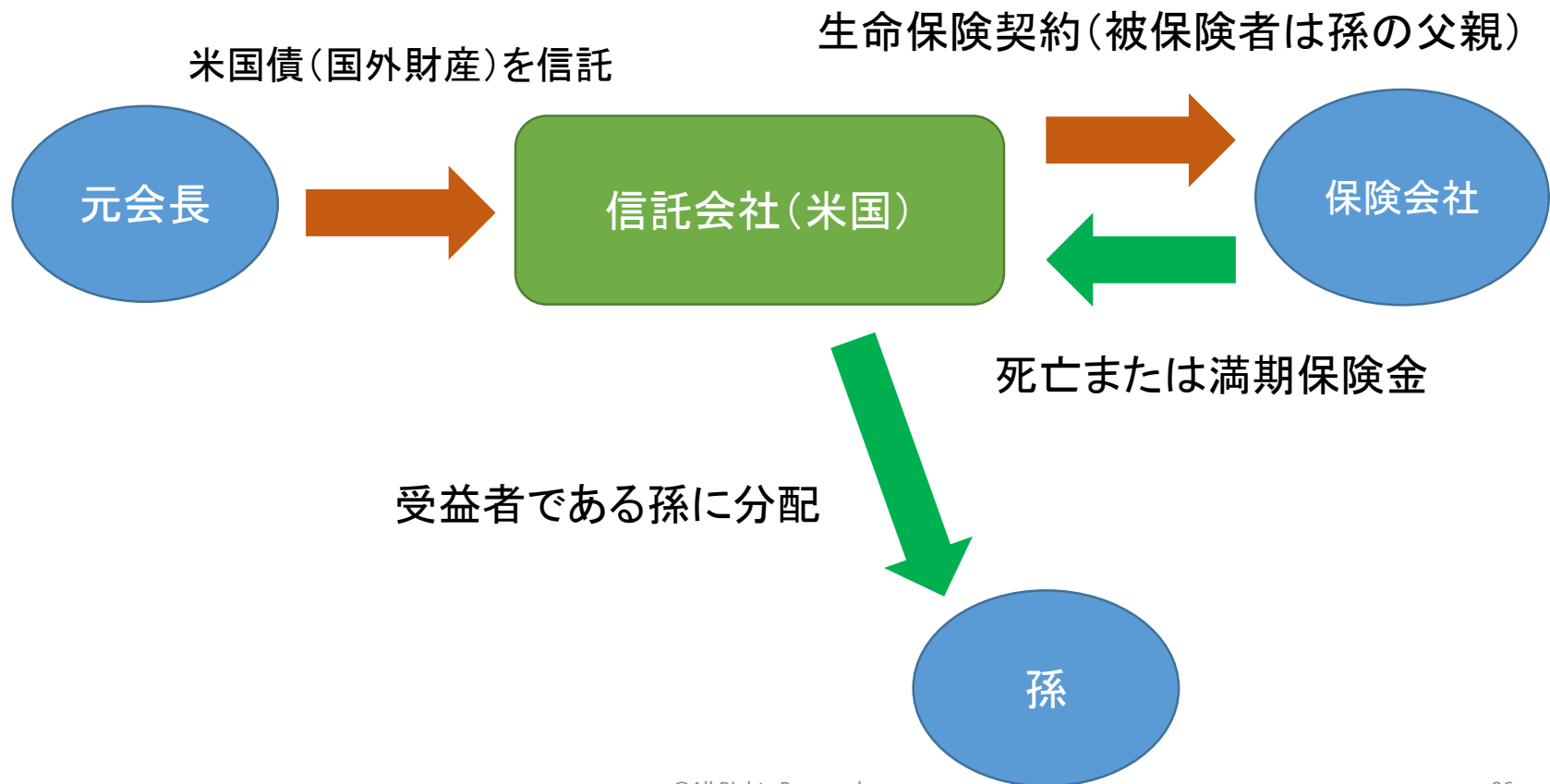
中央出版の会長(名古屋)長男の子(孫)に5億円を贈与

平成16年に国税局から追徴課税(無申告加算税を含む)2億5千万円



- ① 名古屋地裁判決(平成23年3月24日判決)
納税者側が勝訴
- ② 名古屋高裁判決(平成25年4月2日判決)
税務署勝訴
- ③ 最高裁に上告

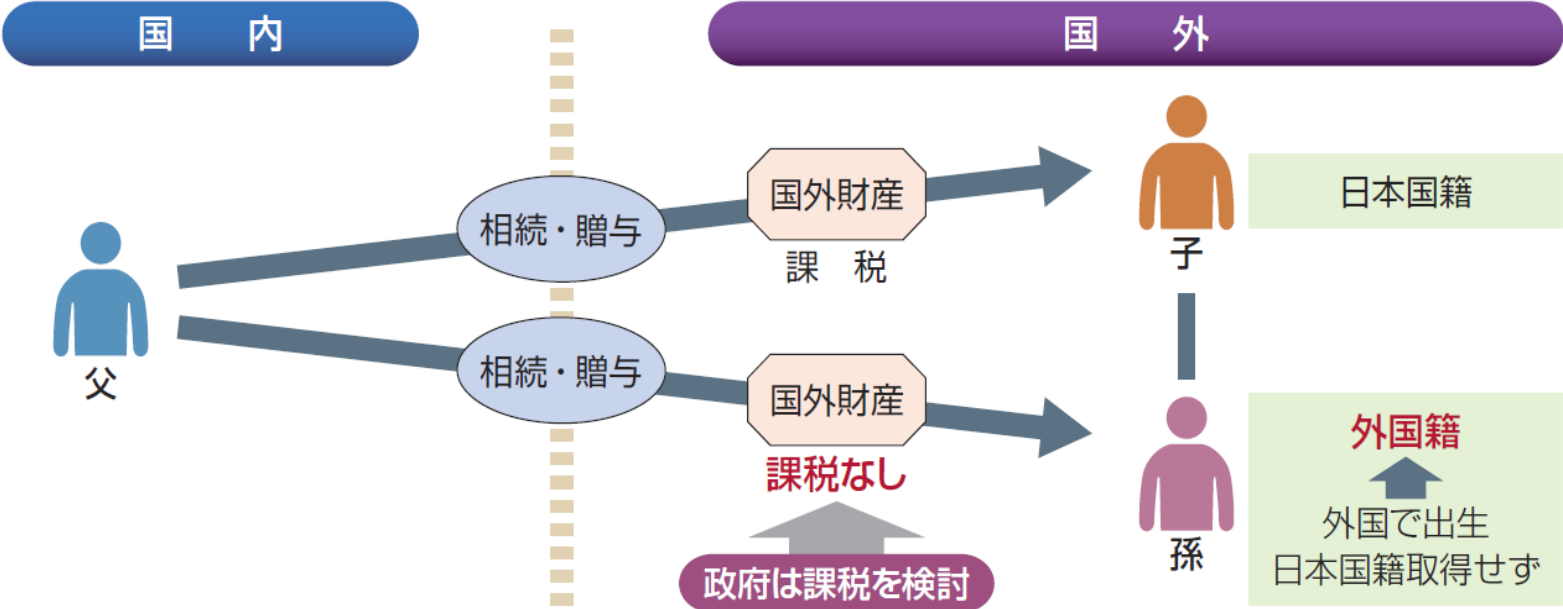
孫は平成15年米国で出生
平成16年米国債(信託財産)
・約5億円



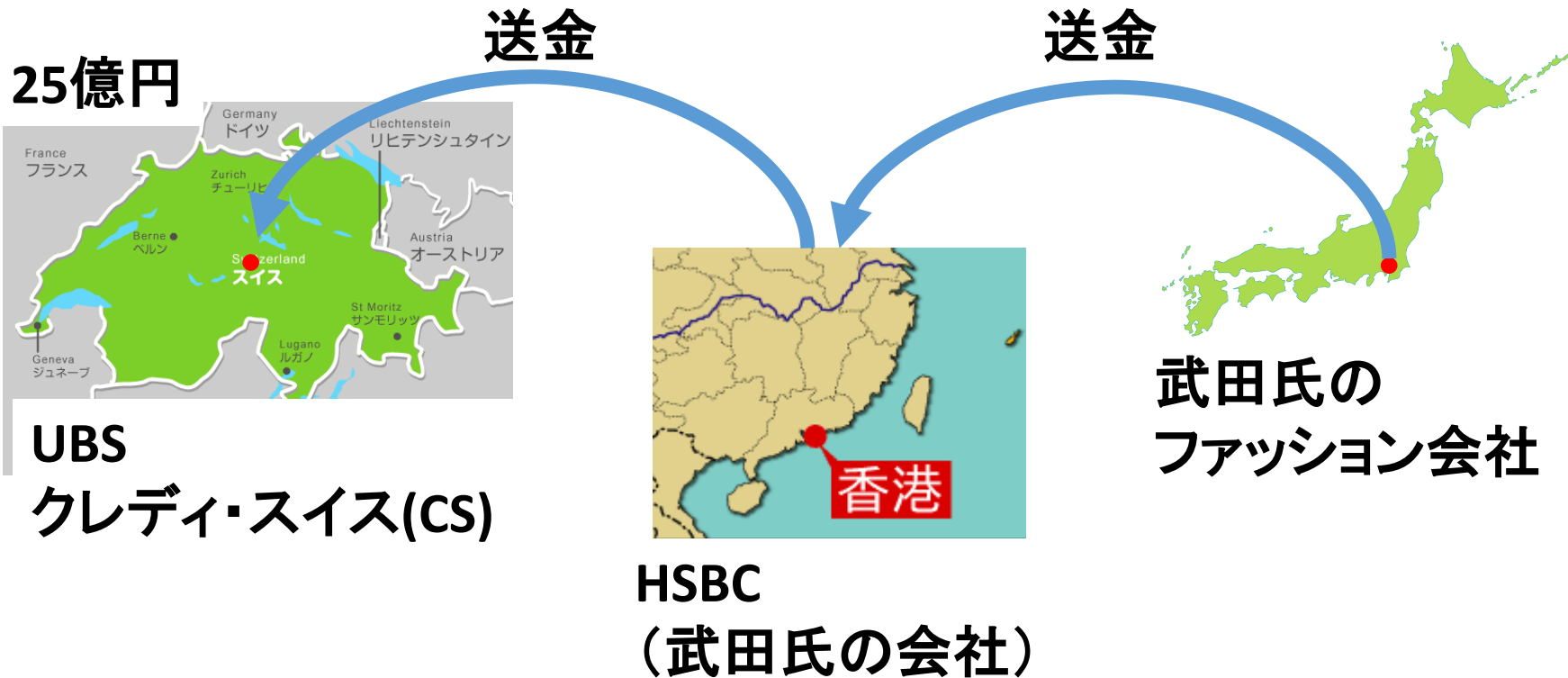
オランダ法人を介在させて、国外財産(外国会社株式)株式を親から子(外国に居住)へ無償で移転したという
至って単純な図式(贈与税回避スキーム)

【相続税・贈与税の納税義務の範囲（現行）】

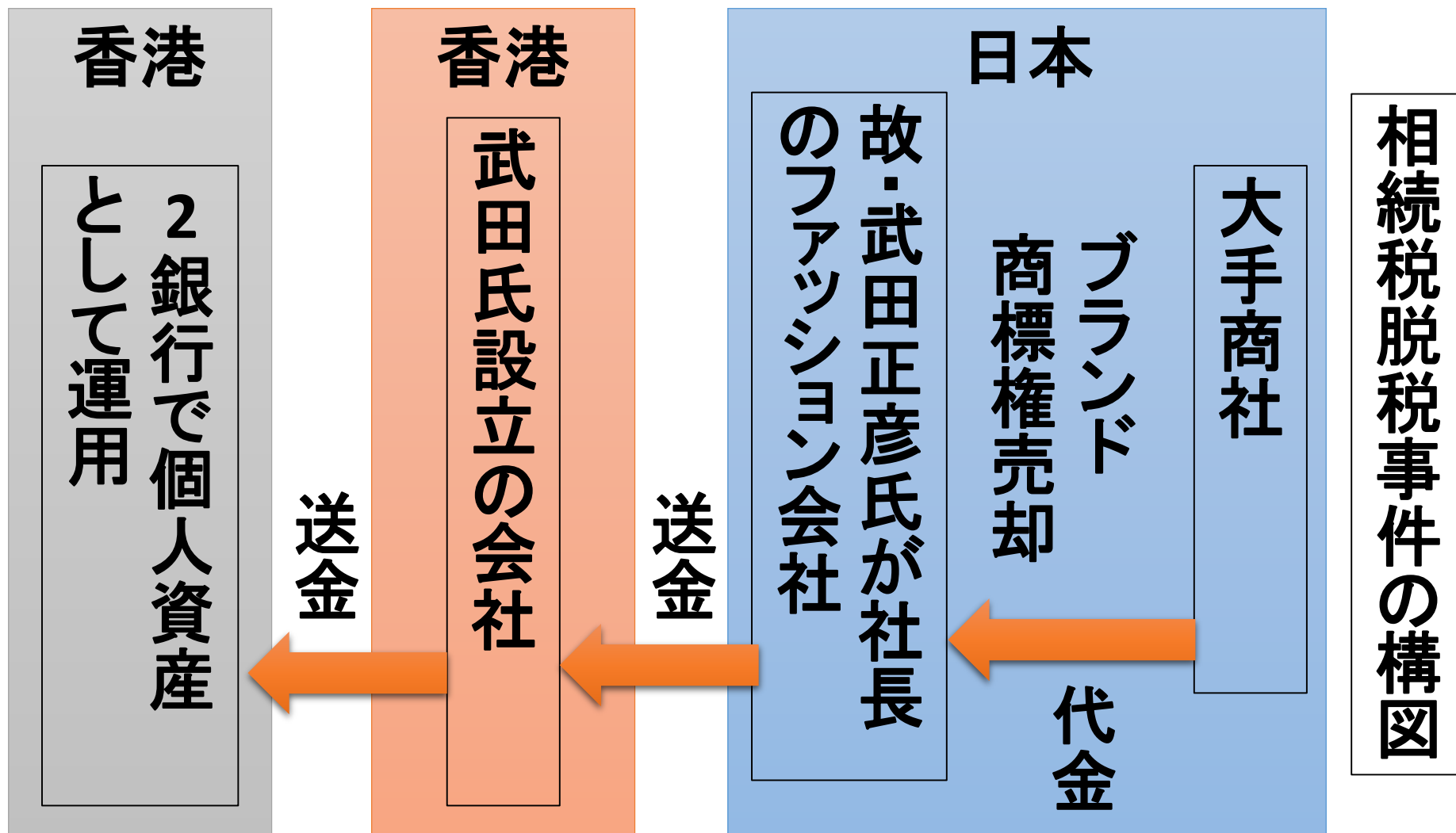
被相続人 贈与者		相続人 受贈者	国内に居住	国外に居住		
				日本国籍あり		日本国籍なし
				5年以内に 国内に住所あり	左記以外	
国内に居住				国内財産 国外財産 ともに課税	国内財産のみに課税	国外財産も 課税へ
国外に居住	5年以内に 国内に住所あり					
	上記以外					



ピーエールカルダン旧日本法人社長遺族25億円財産隠し、 相続税11億円脱税



4. ピエールカルダン旧日本法人社長遺族 25億円財産隠し、相続税11億円脱税

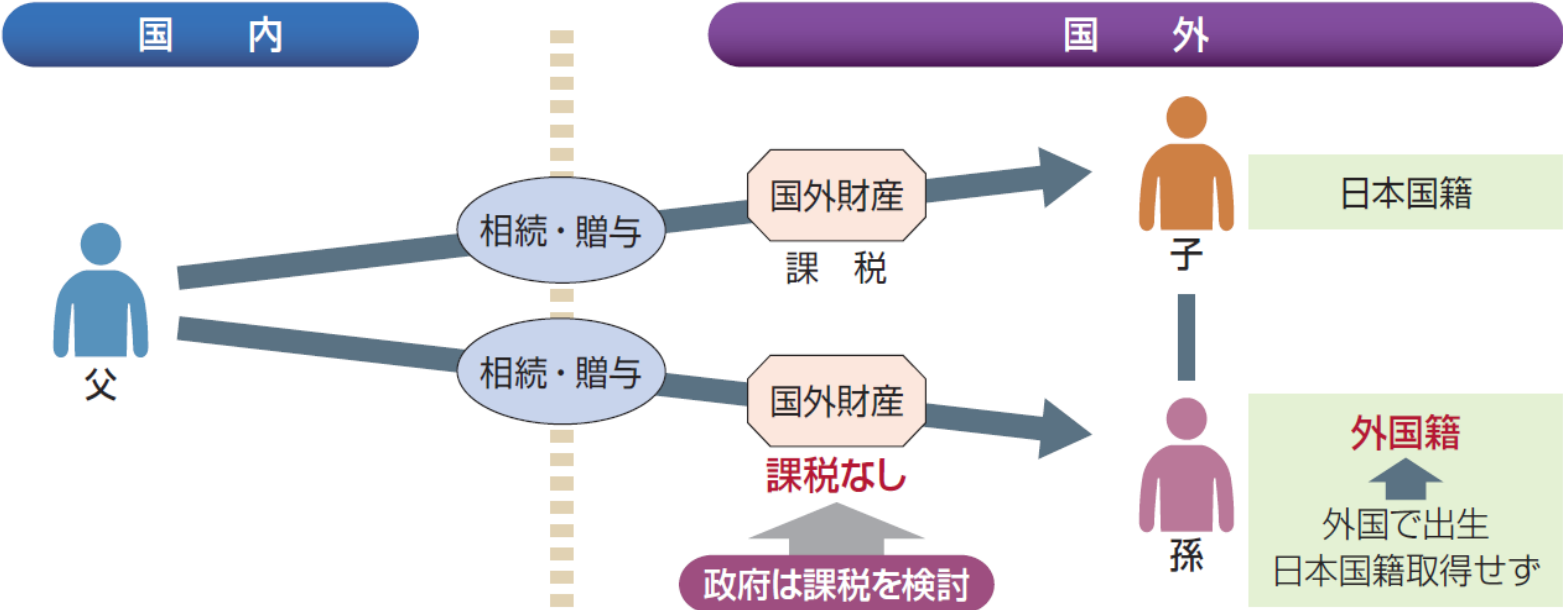


オランダ法人を介在させて、国外財産(外国会社株式)株式を親から子(外国に居住)へ無償で移転したという
至って単純な図式(贈与税回避スキーム)

【相続税・贈与税の納税義務の範囲（現行）】

被相続人 贈与者		相続人 受贈者	国内に居住	国外に居住		
				日本国籍あり		日本国籍なし
				5年以内に 国内に住所あり	左記以外	
国内に居住				国内財産 国外財産 ともに課税		国内財産のみに課税
国外に居住	5年以内に 国内に住所あり					
	上記以外					

国外財産も課税へ



海外口座情報得やすく

課税逃れ防止G20で合意へ

日米欧など主要20カ国・地域（G20）は資産隠しや税逃れを防ぐため、課税対象者が海外に持つ銀行口座の情報を得やすくする新たな仕組みをつくる。22、23日にオーストラリアで開くG20財務相・中央銀行総裁会議で合意し、2015年末までの導入をめざす。把握が難しい海外の口座情報を税務当局がオンライン上で提供し合う。主要国が連携し、課税回避の動きに歯止めをかける。

国税当局間、オンラインに

G20で、34カ国が加盟するのは、その国に住んでる経済協力開発機構（OECD）が非居住者や口座の残高のほか、海外の資金のやりとりなどの口座情報を多数の国で共有する新たな統一ルールを提案する。対象となる外国にある金融機関の口座情報は把握が難しく、税逃れが各国で問題になっていた。今後は各国の金融機関が定期的に情報提供がないなど、情報収集や分析に時間がかかっていた。

20で、34カ国が加盟するのは、その国に住んでる経済協力開発機構（OECD）が非居住者や口座の残高のほか、海外の資金のやりとりなどの口座情報を多数の国で共有する新たな統一ルールを提案する。対象となる外国にある金融機関の口座情報は把握が難しく、税逃れが各国で問題になっていた。今後は各国の金融機関が定期的に情報提供がないなど、情報収集や分析に時間がかかっていた。

新しい仕組みでは、オンラインシステムを通じて常に最新の情報が把握できるほか、入金情報だけでなく口座残高などの情報も共有する。例えば、日本人のAさんが米国の金融機関に1億円相当の預金を持っていた場合、海外との資金移動がない場合は日本の国税当局は把握が難しかった。今後はAさんに脱税の疑いがある

ればすぐに米国の口座情報を得て調査できる。新たな枠組みには中国

などG20メンバーの新興国も対象になる予定。今後国も加わる見通し。英国が参加するため、タックスヘイブン（租税回避地）の英領ケイマン諸島などは手間やコストなど負担

海外の口座情報を共有する



これまで、口座情報は把握が難しく、税逃れが各国で問題になっていた。今後は各国の金融機関が定期的に情報提供がないなど、情報収集や分析に時間がかかっていた。新しい仕組みでは、オンラインシステムを通じて常に最新の情報が把握できるほか、入金情報だけでなく口座残高などの情報も共有する。例えば、日本人のAさんが米国の金融機関に1億円相当の預金を持っていた場合、海外との資金移動がない場合は日本の国税当局は把握が難しかった。今後はAさんに脱税の疑いがある

日本経済新聞

2月8日

土曜日

以上