

組見本

(B5判縮小)

第1 譲渡所得 <譲渡所得の計算>

先の取得契約の手付金放棄損失は、後の取得資産の取得費となるか

Q 私は、S市で建築業を営んでいますが、事業が不振となったことで、その資金繰りのために本年10月に、今まで資材場として使用していたところの土地「S地」を不動産業者へ5,000万円で譲渡しました。

土地を譲渡した場合には、譲渡収入金額から取得費と譲渡費用を除した利益が譲渡所得として所得税の課税対象になるということで、私は、譲渡した「S地」を11年前に3,500万円で購入しその付帯費用として100万円支払っていますので、これらの金額が取得費として控除されることは問題ないと思います。

しかし、私はこの「S地」を取得する直前に「S地」よりも事業から離れたところで、資材置場に使用する土地として「M地」を4万円で取得すべく売買契約をし、手付金400万円を支払ったのですが、「S地」の方が事業所に近く、その上価額の点でも有利であったので、先の「M地」の売買契約を解除して手付金400万円を放棄し、「S地」を取得しました。これは今回譲渡した「S地」を取得するために「M地」の取得契約の手付金を放棄したものですから、この放棄による損失400万円も、譲渡した「S地」の取得費として加算し控除することはできないでしょうか。

第1 譲渡所得 <譲渡所得の計算>

検 討

1 譲渡所得の金額

譲渡所得の金額は、譲渡所得に係る総収入金額から譲渡所得の基となった資産の取得費およびその資産の譲渡に要した費用の額の合計額を控除し、その残額の合計額から譲渡所得の特別控除額を控除した金額とされています(所法33条3項)。

2 譲渡所得の金額の計算上控除する取得費

譲渡所得の金額の計算上控除される資産の取得費は、原則として、その資産の取得に要した金額、設備費および改良費の額の合計額とされています(所法38条1項)。

ただし、譲渡した資産が家屋のように、使用により価値の減少する資産の取得費は、その取得の日から譲渡の日までの間の減価償却費相当額を、その取得価額、設備費および改良費の合計額から差し引いて計算します(所法38条2項)。

そして、いったん締結した固定資産の取得に関する契約を解除して他の固定資産を取得することとした場合に支出する違約金の額については、各種所得の金額の計算上必要経費に算入されたものを除いてその取得した固定資産の取得費または取得価額に算入することになっています(所基通38-9の3)。

譲渡に要した費用における違約金などの取扱い

第3 相続税 <申告と納税>

相続した土地に対して取得時効を援用され相続開始前にさかのぼって時効が完成した場合、更正の請求はできるか

Q 私が相続した土地は従兄弟Aが建物の敷地として使用しておりますが、私はこの土地は父が亡くなる前から使用貸借契約に基づきAに貸し付けているものと考えて、相続税は自用地上として申告しました。ところが、申告から1年以上も過ぎてから、Aはこの土地は約25年前にAの亡くなった父B(私の父の弟)が私の父から贈与されたものであるとして、私への所有権移転登記請求を裁判に提起してきました。これに対して、私は贈与の事実を否認して争ったのですが、Aは係争中にこの土地の長期取得時効を援用する旨の意思表示をして、裁判所はこの土地に関して贈与の事実を認めなかったものの、父の死亡前に既に所有権の取得時効の期間が満了し、Aの土地を時効取得したとする判決を言い渡し確定しました。このように、相続税の申告をした後1年以上も経過してからの

第4 贈与税 <贈与により取得したものとみなす場合>

路線価により土地を売買した場合、低額譲受によるみなし贈与として贈与税が課税されるか

Q 父は駅前にA土地を所有し、月ぎめ駐車場としていますが、今年になって、駅周辺の整備計画が発表され、付近の地価は急上昇しています。A土地の相続税の路線価は1㎡当たり20万円ですが、本年8月には隣接する土地が1㎡当たり35万円で売買されています。地価はさらに上昇すると見込まれ、来年になれば、路線価もかなり上昇するだろうと思われま。

そこで、相続税対策として、年末までに父からA土地を路線価で私が買うこととしました。A土地の相場は少なく見積もっても1㎡当たり35万円と思われ、かなり安い価額で買い受けることになりますから、私に贈与税がかかるのではないかと心配です。聞くところによると、相続税の路線価で売買すれば、贈与税はかからないそうですが、本当でしょうか。

本書は、経済的な加除(さしかえ)式書籍です。

- 法令改正などに対応して発行される追録(低価格)をさしかえるだけで、常に最新内容になり、その都度、新しい書籍を購入する必要がありません。
- 改正にならない部分は、そのまま利用できますので、資源保護につながり、環境にも配慮しています。
- ご希望によりさしかえ作業の無料サービスをうけたまわります。

実務上よく起こる問題 判断のむずかしい問題 を

幅広く取り上げ、わかりやすく解説!!

ケース・スタディ 資産税実務の手引

編集 資産税実務研究会
代表 平山 勝観(税理士)

多様なケースに対応できる!!

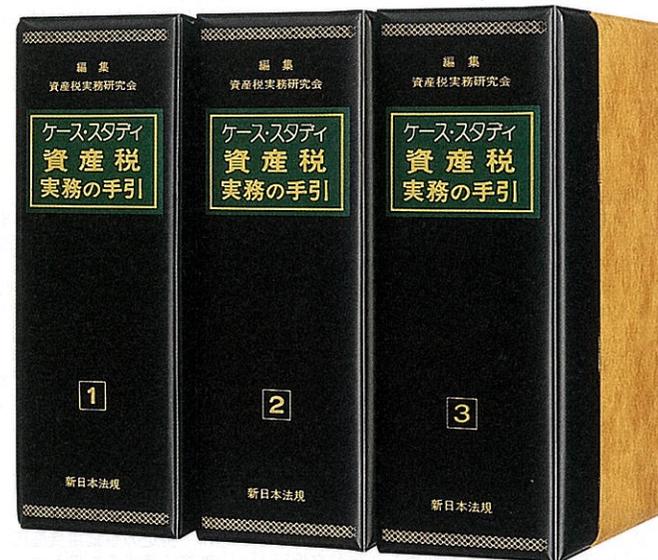
譲渡所得や相続税、贈与税などのいわゆる資産税に関し、実務上よく起こる問題や判断のむずかしい問題を幅広く取り上げ、わかりやすく解説していますので、実務担当者が直面するさまざまな問題解決に役立ちます。

わかりやすい構成!!

具体的な【質問】に対して、【回答】で簡潔な答えを示し、続いて【検討】で詳しく解説する構成になっていますので、多忙な日常業務の中にあってもスムーズに理解していただけます。

参考判例・裁決例の要旨を掲載!!

各項目の末尾には、参考法令・通達名とともに、参考判例や裁決例の要旨を掲げてありますので、より深い理解が得られます。



加除式・B5判・全3巻・ケース付・総頁3,882頁
定価24,200円(本体22,000円) 送料1,170円

■加除式書籍は、今後発行の追録(代金別途)と併せてのご購入となります。

●バインダー方式によりさらに使いやすくなりました。(特許第3400925号)

0120-089-339 受付時間 8:30~17:00 (土・日・祝日を除く)

WEBサイト <https://www.sn-hoki.co.jp/>

E-mail eigy@sn-hoki.co.jp

新日本法規出版株式会社

本社 〒460-8455 名古屋市中区栄1丁目23番20号
東京本社 〒162-8407 東京都新宿区山谷砂土原町2丁目6番地
札幌支社 〒060-8516 札幌市中央区北1条西7丁目5番
仙台支社 〒981-3195 仙台市泉区加茂1丁目48番地の2
東京支社 〒162-8407 東京都新宿区山谷砂土原町2丁目6番地
関東支社 〒337-8507 さいたま市見沼区中野244番地1

名古屋支社 〒460-8456 名古屋市中区栄1丁目26番11号
大阪支社 〒540-0037 大阪府中央区内平野町2丁目1番12号
広島支社 〒730-8558 広島市中区国泰寺町1丁目5番9号
高松支社 〒760-8536 高松市扇町3丁目14番11号
福岡支社 〒810-8663 福岡市中央区大手門3丁目3番13号
(2022.4) 452-1 ③

この印刷物は環境にやさしい「植物性大豆インキ」を使用しています。

総合法令情報企業として社会に貢献



公式Facebookページ 法律出版社ならではの情報を発信



掲載内容

第1 譲渡所得

1 譲渡所得の範囲

- 共有地を分割した場合、課税の対象になるか
- 区画地の譲渡は課税されるか
- 隣接土地所有者が行う土地の区画形質の変更に伴う交換分合は課税対象となるか
- 宅地造成契約に基づく土地の交換をした場合の課税はどうか
- 区画形質の変更を加えた土地を譲渡した場合でも譲渡所得ではないか
- 無償で個人の土地に法人の建物を建てさせた場合は課税になるか
- 借家を立ち退くに当たり受領した立退料は譲渡所得の対象となるか
- 居抜きで借店舗を譲渡した場合の所得区分はどうか
- 借入金の担保のために土地を移転した場合でも課税されるか
- 相続財産の代償分割で代償金に代えて自己の所有土地を交付した場合、課税対象となるか など

2 譲渡所得の課税時期

- 二以上の譲渡があった場合、契約ベースと引渡ベースの分割申告は可能か
- 未許可農地を譲渡した場合の課税時期はいつか
- 国土利用計画法第27条の7の届出を要する土地の課税時期はいつか

3 譲渡所得の計算

- 現物出資した場合における課税およびその収入金額の計算はどうか
- 先の契約解除の違約金は、後の有利な条件の譲渡の費用となるか
- 媒介契約を解除したことに伴い支払う費用償還金は譲渡費用となるか
- 借家人を立ち退かせるための立退料を借入金で支払った場合の支払利子は譲渡費用となるか
- 私道の設置費用は、譲渡費用となるか
- 借入金で取得した土地を未使用のまま譲渡した場合の支払利子の取得費算入額はどうか など

4 借地権の設定

- 定期借地権の設定に伴い保証金を収受した場合、課税されるか
- 土地の長期賃貸に当たり収受した無利息保証金の利益は課税されるか
- 借地契約の更新に当たり収受する更新料は譲渡所得の課税対象か

5 有価証券の譲渡

- 株式の譲渡はすべて譲渡所得として課税されるか
- 買入れが数回にわたった同一銘柄の株式の一部を譲渡した場合、取得価額の計算はどうか
- 取引相場のない株式を低額で個人へ譲渡した場合の課税はどうか
- 取引相場のない株式を低額で法人へ譲渡した場合の課税はどうか
- 法人の自己株式の取得に際し、その取得に応じた株主の課税関係はどうか
- 特定株式に係る譲渡所得の課税の特例、いわゆるエンジェル税制とはどのようなものか
- 特定管理株式が価値を失った場合の課税はどうか
- TOBに応募するため、税制適格ストック・オプションの行使により取得した株式を保管委託証券会社からTOBの幹事証券会社へ口座移管した場合、みなし譲渡益課税の対象となるか

6 譲渡損失など

- 株式の譲渡損失は他の譲渡所得の譲渡益と損

益通算は可能か

- ゴルフ会員権の譲渡による損失は他の所得と損益通算ができるか
- 優先プレー権の消滅したゴルフ会員権の譲渡損失は損益通算ができないか
- 上場株式等の取得費の特例を適用した場合の損失についても、繰越控除ができるか
- リゾートクラブの会員権の譲渡による損失はどのように取り扱われるか
- 7 取用等の課税の特例
- 取用等により借家人補償金を受け取った場合、特例は受けられるか
- 取用事業での土地の使用によりその土地の上にある建物を取り壊した場合、取用等の場合の課税の特例は受けられるか
- 換地処分に伴う清算金は受け取った年の所得として申告すればよい
- 補償金で替地を取得したが、補償金額は特別控除額以下であり申告不要と考えてよい
- 取用等により農地の耕作者が地主から離作料を受領した場合、申告手続はどうか など

8 特定事業の用地買収などの課税の特例

- 不動産仲介業者が介在した公法による買取りの場合、特例は受けられるか
- 取用の対償に充てるための土地の買取りを受けた場合、特例は受けられるか

9 居住用財産を譲渡した場合の課税の特例

- 贈与により取得した居住用財産を取得直後に譲渡した場合、軽減税率の特例は受けられるか
- 居住用家屋の所有者が借地権者で、底地の所有者と同居している場合、特例の適用はどうか
- 居住用家屋を取り壊した日から1年以内に締結した売買契約が解除され、1年経過後に再び売買契約を締結した場合、居住用財産の特別控除は適用できるか
- 居住用家屋を取壊しマンションを建築して分譲した場合、特例は受けられるか
- 親族の経営する会社に対して居住用財産を譲渡した場合、特例は受けられるか
- 転勤のため弟夫婦を住まわせていた居住用財産を譲渡した場合、特例は受けられるか
- 借家人が立退料を受け取った場合、特例は受けられるか
- 取用等により居宅の移転補償金を受け取り、その翌年にその敷地を譲渡した場合、特例は受けられるか など

10 特定の事業用資産の買換えの課税の特例

- 事業に準ずるものとは、どのようなものをいうか
- 買換資産を当該個人の事業の用に供したか否かの判定はどうか
- 実際に取得した買換資産が当初予定の資産と異なる場合、特例の適用を受けられるか
- 信託財産に属する資産を「特定の事業用資産の買換えの特例の資産」とすることができるか
- 郊外の農地を処分し、既成市街地内において土地とマンションを取得した場合、特例の適用を受けられるか
- 譲渡土地等または買換土地等が特定の事業用資産の買換えの特例の適用対象に該当するかどうかの判定の時期
- 11 中高層耐火建築物等の建設に係る買換えの課税の特例
- 中高層耐火建築物等の建設のための買換えの場合、建築主が変更されたときでも特例は受けられるか
- 特定民間再開発事業の施行地外に転出する場合、居住期間が10年未満であっても居住用財産に係る軽減税率の特例は受けられるか

12 固定資産の交換の場合の課税の特例

- 場所の異なる2個の資産のうち1個を交換とし、他の1個を売買とした場合に交換の特例は受けられないか

- 交換により取得した資産を同一年中に譲渡したときの特例適用はどうか
- 交換取得資産の一部を交換譲渡資産の譲渡直前の用途と同一の用途に供さなかったときは、その全部について特例は受けられないか
- 客観的時価の異なる資産の交換でも特例の適用は受けられるか
- 時価が取得価額より下落した土地を交換差金なしで交換した場合に特例適用はどうか など

13 保証債務の履行のために資産を譲渡した場合の課税の特例

- 保証債務の履行に伴う求償権の行使不能額はどのように判定するか
- 連帯保証人が持分の異なる共有物件を担保としている場合の求償権の範囲はどうか
- 連帯保証人の1人を担保物件処分の直前に保証人から除外した場合、その者に対する求償権はどうか
- 連帯保証人の1人が自己の責任額だけ保証債務を履行した場合、求償権の範囲はどうか
- 2人で連帯保証した債務を1人が所有する資産を譲渡して保証債務を履行した場合
- 身元保証人による債務の履行があった場合の特例との関係はどうか
- 借入金で保証債務を履行した後1年経過後に資産を譲渡した場合に特例は受けられるか など

14 その他の課税の特例

- 優良住宅地の造成のために土地等を譲渡した場合とはどのようなものか
- 自らが宅地造成工事を行った土地の譲渡所得に対して軽減税率の特例は受けられるか
- 取用対償地の譲渡価額が補償総額を超える契約（一括契約方式による契約）の場合の軽減税率の適用関係はどうか
- 優良住宅地等のための譲渡の特例は、開発許可や知事の許可前に譲渡したときでも受けられるか
- 同一年中に二つの土地を別々の取用事業のために譲渡した場合、一方には、取用等の課税の特例を、他方には、優良住宅地のための譲渡の特例を適用することができるか など

第2 山林所得

- 製材業者が所有する山林を伐採、造材等を行った場合の所得区分はどうか
- 分収造林契約に係る収入金額の所得区分はどうか
- 自己所有の山林を伐採して家屋新築の建築材料とした場合は課税されるか
- 山林の取得時期と植林費、取得費はどのように判定するか
- 山林所得の概算経費控除はどのように計算するか
- 山林所得の森林計画特別控除はどのような場合に受けられるか
- 課税事業者に山林所得があるときの消費税はどうか

第3 相続税

- 1 納税義務者および課税財産の範囲
- 町内会に財産を遺贈した場合、課税されるか
- 相続人が外国に居住する場合の課税はどうか
- 父母が同時死亡した場合の課税関係はどうか
- 相続人ではない叔父が、被相続人である父から遺贈を受けた土地に対する課税はどうか
- 内縁の妻に遺贈された財産も相続財産とすべきか
- 身寄りのない共有者が死亡し、その持分を他の共有者が取得した場合、どのような課税がされるか
- 相続開始後に支給された公的年金は、未取年

- 金として相続税の課税財産となるか
- 支払期限の来ていない既経過地代等は課税財産か
- 等価交換方式により土地を譲渡した者が、その土地の上に建築された建物の完成前に死亡した場合の相続財産は何か など
- 2 相続または遺贈により取得したものとみなす場合
- 保険料負担者が異なる場合の死亡保険金の課税関係はどうか
- 保険金受取人以外の者が取得した死亡保険金の課税はどうか
- 死亡保険金とともに受け取った剰余金等も課税されるか
- 退職金を支給しないで弔慰金だけを支給した場合は課税されないか
- 死亡退職金を相続人の1人が全部取得した場合の課税はどうか など
- 3 債務控除
- 被相続人の生存中に相続人が負担した医療費は債務控除できるか
- 遺言執行費用は債務控除できるか
- 合名会社の無限責任社員が死亡した場合、会社の債務について債務控除できるか
- 被相続人が加害者である場合の損害賠償金は債務控除できるか
- 被相続人が生命保険付住宅ローンで家屋を取得していた場合、課税関係はどうか など

4 小規模宅地の特例等

- 同一敷地内に2棟の居宅がある場合、小規模宅地についての特例の適用は可能か
- 2世帯住宅の敷地は特定居住用宅地等の特例の適用があるか
- 配偶者が取得部分について特定居住用宅地等を選択しない場合、他の相続人が特例を選択できるか
- 店舗併用住宅の敷地の場合、特例の適用はどうか
- 相続人が相続税の申告期限内に単身赴任した場合、小規模宅地等の特例の適用があるか
- 立体駐車場の敷地は特定事業用宅地に該当するか など

5 相続税の計算

- 債務控除後の金額が赤字の場合、赤字部分の金額を他の相続人から控除できないか
- 代襲相続人が被相続人の養子である場合、相続人の数はどうか
- 配偶者の実子で被相続人の養子となった者がいる場合、相続人の数はどうか
- 未成年者の養子が複数いる場合、未成年者控除の控除不足額を他の未成年者の相続税から控除できるか
- 相続財産の動産の帰属の確定はどのように行うのか
- 贈与により所得した株式と相続による株式がある場合の適用順序はどうか
- 小規模宅地等の特例と特定事業用資産の特例との重複適用はできるか
- 相続開始前3年以内に居住用不動産の贈与を受けた場合の課税関係はどうか

6 申告と納税

- 父の遺産について分割が行われない間に母が死亡した場合、母の取得財産は法定相続分で申告するか
- 相続人の1人が米国籍を取得している場合、申告書に添付すべき印鑑証明書は必要ないか
- 遺留分の減殺請求があり、相続人各人の税額に異動が生じた場合、相続税の更正の請求と修正申告はどうか
- 相続した土地に対して取得時効を援用され相続開始前にさかのぼって時効が完成した場合、更正の請求はできるか
- 7 延納と物納
- 非上場株式は物納できるか
- 相続税の物納に充てることのできる特別な美術品

- 物納許可後に物納を撤回し延納に変更できるか
- 年賦分納が困難となった場合に、延納から物納へ変更できるか
- 8 相続時精算課税

第4 贈与税

- 1 納税義務者および課税財産の範囲
- 相続人全員で共有登記した土地を分割協議により特定の者に名義変更した場合、課税されるか
- 遺産分割をやり直した場合、課税関係はどうか
- 父親所有の家屋に息子が増築した場合の共有持分はどうか
- 区分所有権について建物と敷地利用権とを分けて贈与税の申告をすることは可能か
- 借入金の返済を条件に土地の贈与を受けた場合、どのように課税されるか
- 父親が子供の贈与税を負担した場合、課税されるか
- 事業専従者の妻が専従者給与の全部を貯めて土地を取得した場合、課税されるか など
- 2 贈与により取得したものとみなす場合
- 同族会社の役員が株式割当権を失権した場合、課税されるか
- 生命保険契約について契約者の変更があった場合、課税されるか
- 協議離婚に際し、財産分与として受けた財産についても課税されるか
- 路線価により土地を売買した場合、低額譲受によるみなし贈与として贈与税が課税されるか
- ゴルフ会員権を相続税評価額で売買した場合、課税されるか
- 債務超過の会社に対し債務免除をした場合、他の株主に課税されるか
- 借入金の担保物件を借用した場合、経済的利益に課税されるか
- 「出資持分のある医療法人」が「出資持分のない医療法人」への移行のため出資持分を放棄した場合、みなし贈与として贈与税が課税されるか
- 3 非課税財産
- 下宿する大学生の長女に一括して送金した生活費や教育費は課税されるか
- 子供の入学金を親が負担した場合、課税されるか
- 4 贈与税の配偶者控除
- 配偶者控除の対象となる店舗兼居住用不動産の持分を贈与する場合、居住用部分はどのように計算すればよい
- 贈与を受けた配偶者が年の途中で死亡した場合でも配偶者控除が受けられるか
- 5 住宅取得資金等の贈与（旧特例）
- 住宅取得資金等の贈与を受けた場合の贈与税額の計算の特例（旧特例）はどのように適用し、また、期限後申告でも適用できるか
- 6 農地等の納税猶予（相続税、贈与税）
- 温室や農作業小屋の敷地は納税猶予の特例の対象となる農地に該当するか
- 特定市街化区域農地等は相続税（贈与税）の納税猶予が受けられるか
- 市街化調整区域内の農地について、市町村長から特定遊休農地の通知を受けた場合、納税猶予の特例は受けられないか
- 会社に勤務する者であっても農業経営者として、納税猶予の特例が受けられるか
- 相続税の修正申告による増加税額について、納税猶予の特例が追加して受けられるか
- 農業生産法人に使用貸借で農地を貸し付けた場合、贈与税の納税猶予は打ち切られるか
- 防災協定に基づいて災害時に農地を復旧用資材置き場として使用した場合、納税猶予の特例は打ち切られるか
- 7 納付と延納
- 贈与税を一時に納付できない場合はどうすれ

- ばよい
- 8 相続時精算課税
- 相続時精算課税制度を選択できるのはどのような場合か
- 国外財産の贈与を受けた場合、相続時精算課税の適用を受けられるか
- 相続時精算課税の適用を受けた財産について遺留分減殺請求を受けた場合、贈与税、相続税はどうか
- 相続時精算課税制度の適用を受けた贈与者が死亡した場合、相続税はどのように計算するのか
- 相続時精算課税制度を選択している場合、贈与者が死亡したときの相続税は具体的にどのように計算するのか など

第5 地価税

- 駐車場として賃借している土地等は地価税の対象となるか
- 中高層の耐火共同住宅等の居住用建物の敷地はすべて非課税となるか
- 一部が空き室となっている独身寮の敷地はすべて非課税となるか
- 貸家建付地の面積比例による基礎控除額の計算はどのように計算するか

第6 財産の評価

- 1 個別事情のある宅地等の評価
- 道路面より著しく高いまたは低い宅地で利用価値が著しく低下している宅地の評価については「一定のしんしゃく」が可能か
- 容積率の異なる地域にわたっている土地の評価については「一定のしんしゃく」が可能か
- 道路幅が狭く建物を建て替える場合、セットバックが必要な土地の評価については「一定のしんしゃく」が可能か
- 土地区画整理事業施行中における土地はどのように評価するか
- 広大な土地はどのように評価するか など
- 2 上場株式等の評価
- 相続または贈与の月以前3か月間に配当落ちたは権利落があった場合、上場株式の評価上特例はあるか
- 負担付贈与または個人間で対価を伴う取引により取得した上場株式の評価はどうか
- ストック・オプションの評価はどのようにするのか
- 二つ以上の金融商品取引所に上場されている株式の評価はどのようにするか
- 3 取引相場のない株式の評価
- 評価会社が二以上の業種を兼業している場合の類似業種比準価額の計算はどうか
- 類似業種比準方式における比準3要素が「零」である場合の類似業種の比準価額の計算はどうか
- 相続開始の直前に評価会社が合併している場合、類似比準価額計算上の3要素等はどのように計算するか
- 会社が受け取る生命保険金がある場合、相続税における株式評価（純資産価額の計算）はどうか
- 死亡退職手当金等を支払った場合、相続税の株式評価（純資産価額の計算）はどうか など

4 その他の財産の評価

- 抵当証券の評価はどのようにするのか
- 生命保険の権利の評価はどのようにするのか
- 変額年金保険契約に基づく年金に関する権利の評価はどのようにするのか
- ディスカウント債の評価はどのようにするのか
- 個人向け国債の評価はどのようにするのか

附録

内容を一部変更することがありますので、ご了承ください。