

組見本

(B5判縮小)

建物の売買 第1 一般共通事項

第1 一般共通事項

1 譲渡所得の範囲等

○強制換価手続により不動産が譲渡された場合

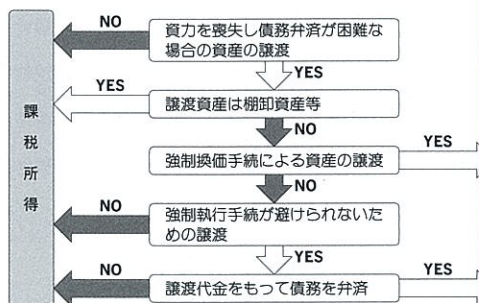
事例

Aは、金融機関からの融資を受けて自宅とアパートを所有していましたが、勤務する会社が倒産し、また、同居者も減少したことから、金融機関に対する借入金の返済が滞ってしまいました。

そのため金融機関では、適正な手続を経て、Aの自宅とアパートを強制的に執行し、貸付金を回収しました。

Aには他に資産がなく、年金とアルバイトで生活していますが、この譲渡に対する課税はどうなるのでしょうか。

判断のポイント



- ★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。

第4章 土地・建物の売買 第1 一般共通事項

解説

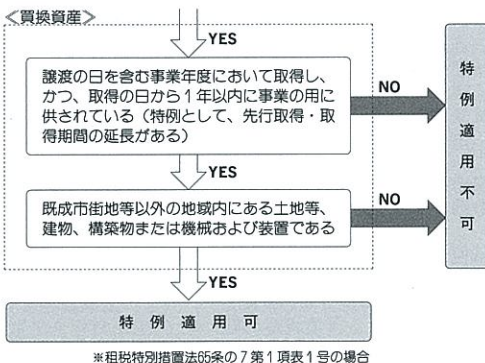
1 非課税所得 通常の場合、滞納処分や破産手続等の強制換価手続等により資産が譲渡された場合であっても、その譲渡を通じて資産の価値の増加益(キャピタル・ゲイン)が実現したことになり、その所得に譲渡所得が課税されることはいうまでもありません。

しかし、資力を喪失し、その者の有する財産のすべてをもって債務を弁済することが著しく困難な場合になされた破産手続等の強制換価手続による資産の譲渡による所得については、所得税を課税しないこと(いわゆる非課税)としています。

これは、資産の譲渡が本人の意志に基づかない強制的なものであり、かつ、譲渡者には譲渡代金が入らずに税金がないことから、その所得については非課税とされているものと認められます。

2 資力を喪失して債務を弁済することが著しく困難 「資力を喪失して債務を弁済することが著しく困難」である場合は、資産の譲渡時点において、債務者の債務超過の状態が著しく、その者の信用、才能等を活用しても債務の全部を弁済するための資金調達ができず、かつ、近い将来においてもその資金を調達できないと認められる場合をいいます。そして、これに該当するかどうかは、その資産を譲渡したときの現況により判断します。

第4章 土地・建物の売買 第4 特定事業用資産の譲渡等の特例



解説

1 買換資産の対象 特定の資産の買換えの課税の特例(圧縮記載)は、譲渡した資産および取得した資産がそれぞれ租税特別措置法65条の7第1項に規定されている表に掲げる譲渡資産および買換資産に該当し、かつ、これらが同一の号に該当する場合に限って認められます。

したがって、譲渡資産が同表の2以上の号に該当している場合には、法人の選択によって譲渡対価を区分し、それぞれの号の譲渡資産とすることができます。

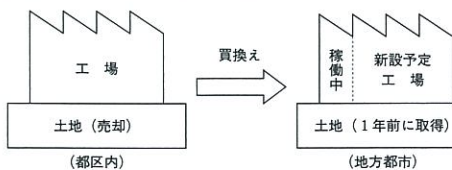
第4章 土地・建物の売買 第4 特定事業用資産の譲渡等の特例

2 法人の特例

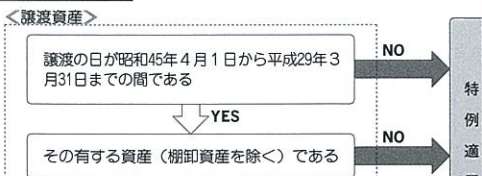
○特定資産の買換えに係る特例の概要

事例

当社は、都内に昭和24年から工場(土地、建物等)を所有していましたが、平成24年8月をもって工場を閉鎖するとともに他県内(地方都市)において、稼働している工場への移転を考えたところ、買換えを行う目的で土地等を譲渡・取得した場合、課税があると聞きましたが、どのような内容でしょうか。



判断のポイント



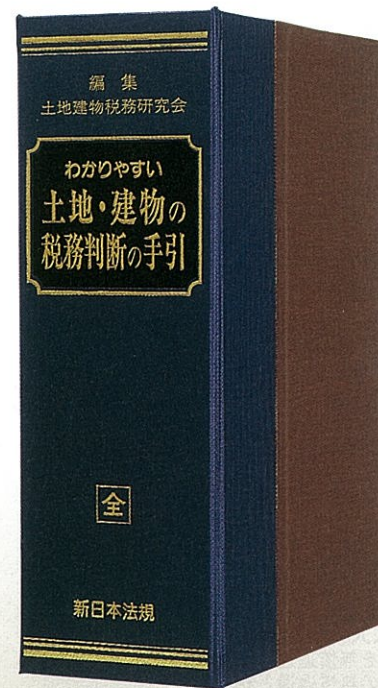
わかりやすい

土地・建物の税務判断の手引

編集 土地建物税務研究会
〔代表〕 鬼塚太美 (税理士)

★課税・非課税の判断や特例適用の有無などが一目でわかる図解式!

- ◆土地・建物の取得、保有から賃貸借、譲渡、贈与、相続、評価までを取り上げた幅広い内容です。
- ◆具体的な取引事例をもとに、費用等の課税関係や計算方法、特例の適用要件などをわかりやすく解説しています。
- ◆税務判断の流れがフローチャートや図で示されており、ポイントを容易に把握することができます。



加除式・B5判・全1巻・ケース付・総頁1,638頁
定価 11,000円(本体10,000円) 送料730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。

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 eigyo@sn-hoki.co.jp

●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)

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章 土地・建物の取得

- 不動産を取得する際に生じる税金の種類と計算
- 住宅およびその敷地を取得する場合の税制上の優遇措置
- 不動産を相続により取得した場合と贈与により取得した場合（不動産取得税）
- 住宅借入金等特別税額控除の適用を受けていた者が単身赴任する場合
- 住宅借入金等特別税額控除の適用を受けようとする者が転勤する場合
- 転勤で転居した後に家族のみが再居住した場合の住宅借入金等特別税額控除の適用関係
- 住宅借入金等特別税額控除と居住用財産の譲渡による課税の特例（その1）
- 住宅借入金等特別税額控除と居住用財産の譲渡による課税の特例（その2）
- 賃貸物件の一部を居住用として使用する場合の住宅借入金等特別税額控除
- 住宅借入金等特別税額控除を受けていた住宅が災害にあった場合
- 住宅借入金等特別税額控除を受けていた者が死亡した場合
- 認定長期優良住宅の取得による税制上の優遇措置
- 認定低炭素住宅の取得による税制上の優遇措置

第2章 土地・建物の保有

- 不動産の保有に係る税金の種類と計算
- 住宅およびその敷地の保有に係る優遇措置
- 地価の急激な上昇があった場合（固定資産税）
- 農地の宅地並み課税（固定資産税）
- 特定市街化区域農地を転用し、新築アパートを賃貸した場合（固定資産税）
- 雑損控除の対象となる親族の判定
- 東日本大震災における災害減免法と雑損控除

第3章 土地・建物の賃貸借

第1 一般共通事項

- 建物の賃借に係る権利金等を分割払いした場合
- 敷金、保証金のうち返還されない部分の金額
- 個人が立退料を支払った場合、受け取った場合
- 賃貸の用に供するために取得したマンションの修繕積立金
- 翌月分の家賃を当月末日に受領した場合の収入金額

第2 法人の借地権

- 借地権を無償返還した場合
- 借地権の無償返還と相当の地代
- 相当の地代を引き下げた場合の権利金の認定
- 借地権の額が少額な場合
- 借地権を低廉譲渡した場合
- 借地期間満了による更新料の取扱い
- 改築の際に支出する承諾料

第4章 土地・建物の売買

第1 一般共通事項

- 1 譲渡所得の範囲等
- 強制換価手続により不動産が譲渡された場合

- 債務者が所有不動産を売却して債務を弁済した場合
- 借金の弁済に代えて所有不動産を引き渡した場合
- 資力の喪失者が債務と共に不動産も引き渡した場合
- 破産者の所有不動産を任意売却する場合
- 自己所有の不動産を落札した場合
- 外国人（非居住者）が国内の不動産を売却した場合
- 外国人（居住者）が外国の不動産を売却した場合
- 共有物を分割した場合
- 単独所有の不動産を合筆し、共有にした場合
- 離婚に際し不動産を財産分与した場合
- 立退料を受領した場合
- 金融業者が代物弁済で取得した不動産を売却した場合
- 不動産取引業者が棚卸資産の不動産を贈与した場合
- 不動産取引業を廃業後に不動産を譲渡した場合
- 不動産の売却に係る税金を譲受人に負担させた場合
- 不動産の譲渡代金が回収不能となった場合
- 長期保有の土地を造成して売却した場合

2 譲渡の日・収入金額

- 農地の譲渡の日
- 転用未許可農地を売却した場合の譲渡の日
- 農地以外の土地の譲渡の日
- 競売された不動産の譲渡の日
- 確定申告期限後に譲渡時期の選択を変更できるか
- 追加払いを受けた場合の収入計上時期と所得区分
- 交換譲渡する不動産を時価より相当高額で取得した場合
- 確定申告後に特約により譲渡代金の一部を返還した場合
- 借地権を買い戻した後、更地で譲渡した場合の収入金額
- 財産分与で譲渡損が生じた場合
- 譲渡資産の取得の日
- 完成前の分譲マンションを売買契約した場合の取得の日
- 増築した建物の取得の日
- 取得費として控除できるもの
- 概算取得費控除と支出した宅地造成費との関係
- 相続により取得した土地の取得費
- 前年末日までに相続税額が確定しない場合の取得費加算
- 代償分割が行われている場合の取得費加算
- 借地権を買い戻した後に更地で譲渡した場合の取得費
- 購入した土地の一部を譲渡した場合の取得費
- 時価の2分の1未満の額で譲渡または取得した土地の取得費等
- 取得価額が不明な土地の取得費
- 取得価額が確認できない建物の取得費
- 割増償却を適用している建物の取得費
- 堅牢な建物等に資本的支出をした場合

3 取得の日・取得費・譲渡費用

- 譲渡資産の取得の日
- 完成前の分譲マンションを売買契約した場合の取得の日
- 増築した建物の取得の日
- 取得費として控除できるもの
- 概算取得費控除と支出した宅地造成費との関係
- 相続により取得した土地の取得費
- 前年末日までに相続税額が確定しない場合の取得費加算
- 代償分割が行われている場合の取得費加算
- 借地権を買い戻した後に更地で譲渡した場合の取得費
- 購入した土地の一部を譲渡した場合の取得費
- 時価の2分の1未満の額で譲渡または取得した土地の取得費等
- 取得価額が不明な土地の取得費
- 取得価額が確認できない建物の取得費
- 割増償却を適用している建物の取得費
- 堅牢な建物等に資本的支出をした場合

第2 居住用財産の譲渡等の特例

- 居住用財産を譲渡した場合の課税上の特例の概要
- 居住用財産を譲渡した場合の特例の相互関係

- 居住用財産を譲渡した場合の3,000万円特別控除の特例の概要
- 居住用財産を関係会社に譲渡した場合の特別控除の特例の適用
- 長女夫婦に居住用財産を譲渡した場合の特別控除等の特例の適用
- 離婚に伴う財産分与と居住用財産の譲渡の特別控除等の特例の適用
- 同一年中に居住用財産の譲渡が2回あった場合の特別控除等の特例の適用
- 居住用財産を譲渡しても譲渡所得金額が特別控除額以下の場合申告は不要か
- 親子が共有する居住用財産を譲渡した場合の各人の特別控除等の特例の適用
- 居住用家屋と土地の所有者が異なる場合の特別控除等の特例の適用
- 居住期間が短期間である居住用財産を譲渡した場合の特別控除の特例の適用
- 一時的に居住の用に供した居住用財産を譲渡した場合の特別控除の特例の適用
- 居住の用に供しなくなってから3年経過後に譲渡した場合の特別控除の特例の適用
- 居住用家屋を空家としてから譲渡した場合の特別控除等の特例の適用
- 居住用家屋の一部を取り壊してその敷地を譲渡した場合の特別控除等の特例の適用
- 居住用家屋を全部取り壊し、その敷地の一部を譲渡した場合の特別控除等の特例の適用
- 居住用家屋の敷地の一部を譲渡した場合の特別控除等の特例の適用
- 災害により滅失した居住用家屋の敷地の一部を譲渡した場合の特別控除等の特例の適用
- 居住用家屋の建築途中で転勤し、その後家族が居住していた居住用財産を譲渡した場合の特別控除の特例の適用
- 相続した居住用財産に扶養している母親が居住している場合の特別控除等の特例の適用
- 弟夫婦に貸し付けていた居住用財産を譲渡した場合の特別控除等の特例の適用
- 2棟の家屋を譲渡した場合の特別控除の特例の適用
- 居住用財産を譲渡した場合の軽減税率の特例の概要
- 譲渡した居住用家屋とその敷地のうち、家屋の所有期間が10年未満の場合の軽減税率の特例の適用
- 譲渡した居住用家屋とその敷地のうち、敷地の所有期間が異なる部分がある場合の軽減税率の特例の適用
- 前年、前々年に居住用財産の特別控除の特例の適用を受けている場合の軽減税率の特例の適用
- 借家人が取得した立退料と居住用財産の特別控除等の特例の適用
- 居住用財産の軽減税率等の特例と取用交換等の5,000万円特別控除の特例との関係
- 特定の居住用財産の買換えの特例の概要

第3 取用の特例

1 個人の特例

- 取用等による譲渡に対する特例
- 取用等による課税の特例の手続
- 取用等に伴い代替資産を取得した場合の課税の特例
- 取用等に伴い代替資産を取得する場合の取得期限
- 取用等による補償金の種類とその課税方法

2 法人の特例

- 特定資産の買換えに係る特例の概要
- 借地権の一部消滅に伴う特定資産の買換え
- 特定資産の買換えにおける買換資産の範囲（資本的支出）
- 譲渡資産の譲渡が遅れる場合の先行取得
- 特定資産の買換えの場合の譲渡経費の範囲
- 買換資産の取得期間の延長承認

- 取用等で資産の移転のために交付された補償金の課税
- 2件の取用が同一年中にあった場合の特例
- 譲渡所得の課税の特例による特別控除額の限度
- 収益補償金および経費補償金等の課税延期の手続
- 種類の異なる代替資産を2以上取得した場合の取用代替
- 取用代替資産を取得した場合の修正申告の期限
- 代替資産を取得しなかった場合の特別控除の適用の有無
- 2 法人の特例
- 取用等による課税の特例
- 課税の特例の対象となる補償金の区分
- 経費補償金等の仮勘定経理の取扱い
- 取用等に伴い代替資産を取得した場合の特例
- 取用等に伴い代替資産を取得する場合の取得の範囲と期限
- 取用等の場合における代替資産の変更
- 代替資産を貸し付けた場合の事業用固定資産の判定
- 長期特別勘定の流用
- 年または事業年度を異にする2以上の譲渡等があった場合
- 先行取得資産

第4 特定事業用資産の譲渡等の特例

1 個人の特例

- 特定事業用資産の買換特例の概要
- 特定事業用資産の買換特例の事業に準ずるものの範囲
- 特定事業用資産の買換特例における買換資産の取得期限
- 特定事業用資産の買換特例の適用による譲渡所得の計算例
- 特定事業用資産の買換えの場合、買換取得資産の面積の制限
- 譲渡資産に土地等がない場合の買換資産の面積制限
- 特定事業用資産の買換特例で取得した資産を譲渡した場合
- 譲渡資産が2以上ある場合の特定事業用資産の買換特例の適用
- 譲渡資産がその所有者以外の者の事業の用に供されていた場合の特定事業用資産の買換特例の適用
- 特定事業用資産の買換えで取得した土地が買換資産に該当するかどうかの判定
- 特定事業用資産の買換えで取得した資産を事業の用に供した時期の判定
- 譲渡者が死亡したため相続人が買換資産を取得した場合
- 買換資産の取得が翌年以降になる場合の手続
- 2 法人の特例
- 特定資産の買換えに係る特例の概要
- 借地権の一部消滅に伴う特定資産の買換え
- 特定資産の買換えにおける買換資産の範囲（資本的支出）
- 譲渡資産の譲渡が遅れる場合の先行取得
- 特定資産の買換えの場合の譲渡経費の範囲
- 買換資産の取得期間の延長承認

第5 固定資産の交換の特例

- 1 個人の特例
- 土地、建物を交換した場合の譲渡所得の課税
- 不動産業者の所有する土地との交換には特例の適用はないのか
- 等価交換方式でマンションを取得した場合
- 交換により取得した資産を同一年中に譲渡した場合の交換特例の適用
- 交換により交換差金額を受け取った場合の譲渡所得の課税
- 隣人と客観的に時価額の異なる土地を交換した場合の交換特例の適用
- 親子間で客観的に時価額の異なる土地を交換した場合の交換特例の適用
- 2 法人の特例
- 交換の圧縮記帳の要件
- 圧縮記帳の対象となる交換の範囲
- 交換の時価
- 交換と売買が併せて行われた場合の取扱い
- 不整形地同士の一部を交換する場合の交換の圧縮記帳

第6 その他の特例

1 個人の特例

- (1) 保証債務の特例
- 保証債務の履行のために土地等を譲渡した場合の課税
- 保証債務の履行に伴う求償権の行使不能の判定
- 借入金で保証債務を履行した1年以内に土地等を譲渡した場合
- (2) 優良住宅地等のための譲渡の特例
- 優良住宅地の造成等のために土地等を譲渡した場合の長期譲渡所得の課税の特例の概要
- 優良住宅地の造成等のための土地等の譲渡とは
- 土地等の取得者が建物等の建設をしない場合の軽減税率の特例適用
- (3) 中高層耐火建築物等の建設のための買換え等
- 既成市街地等内にある土地等の中高層耐火建築物等の建設のための買換えの特例の概要
- 中高層耐火建築物等の建設のために譲渡した場合の譲渡収入金額
- 自己の土地に自らが居住用等のマンションを建築してその一部を譲渡した場合の買換特例の適用
- 2 法人の特例
- (1) 国庫補助金等による圧縮記帳
- 国庫補助金等で取得した固定資産の圧縮記帳
- 国庫補助金等の範囲
- 圧縮記帳の方法
- 工場誘致条例に基づく補助金
- (2) 工事負担金による圧縮記帳
- 工事負担金で取得した資産の圧縮記帳
- 固定資産の取得後に工事負担金を受けた場合の圧縮記帳
- 工事負担金を受けた事業年度において固定資産が取得できない場合の仮受経理等

- (3) 保険金等による圧縮記帳
- 保険金等で取得した資産等の圧縮記帳
- 倉庫の保険金で店舗を取得する場合

第5章 土地・建物の贈与

- 父の借地の一部に子が住宅を新築する場合
- 借地の底地部分を借地権者以外の者が買い取る場合
- 相当の地代のみを支払って土地を借り受けた場合
- 土地を低額で譲り受けた場合
- 使用貸借の場合の農地の離作料と贈与税
- 農地の贈与を受けた場合の取得時期
- 贈与税の配偶者控除における居住用不動産の範囲

第6章 土地・建物の相続

- 小規模宅地等についての課税価格の計算の特例
- 特定計画山林と小規模宅地等の計算の特例の併用適用
- 借地と自己所有地を一体としている居住用の宅地
- 共有持分を取得した場合の特定事業用宅地等の判定
- 宅地等の一部のみが特定事業用宅地等に該当する場合
- 居住用の建物の建築中に相続が開始した場合
- 特別養護老人ホームへ入所中の場合の特定居住用宅地等
- 入院により空き家となっていた建物の敷地についての小規模宅地等の特例
- 被相続人等の居住用宅地等を取得する相続人と減額割合
- 共有持分を取得した場合の特定居住用宅地等の特例適用

第7章 土地・建物の評価

- 土地等の評価上の区分
- 土地等の評価単位
- 土地等の地目の判定
- 地目の異なる土地が一体として利用されている場合
- 宅地の評価方法の概略
- 私道に沿接する宅地の評価
- 正面路線の判定
- 宅地が2以上の地区にまたがる場合の画地調整
- 角地の場合の側方路線影響加算の取扱い
- 正面と裏面が路線に面している宅地の評価
- 3路線に面している宅地の評価
- 袋地状の宅地の評価
- 無道路地の宅地の評価
- 不整形な宅地の評価
- 広大地の評価
- セットバックを必要とする宅地の評価
- 利用価値の著しく低下している宅地の評価
- 文化財建造物の敷地の評価
- 第1種市街地再開発事業施行中の土地等の評価

※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。

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 さいたま市見沼区南中野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 大阪市中央区内平野町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

この印刷物は環境にやさしい「植物性大豆油インキ」を使用しています。
ECO (2021.6) 537-120