

『ケースブック不動産登記のための税務〔第9版〕』

目次

**序章 税制改正の経緯と概要** ..... 1

**I 令和2年度税制改正の概要** ..... 1

- ① 個人所得税関係 ..... 1
- ② 資産税関係 ..... 2
- ③ 法人税関係 ..... 2
- ④ 消費税関係 ..... 2
- ⑤ 国際課税関係 ..... 2
- ⑥ 納税環境整備関係 ..... 3

**II 税制改正の経緯** ..... 3

1 令和元年度 ..... 3

- ① 個人所得税関係 ..... 3
- ② 資産税関係 ..... 3
- ③ 法人税関係 ..... 3
- ④ 消費税関係 ..... 3
- ⑤ 国際課税関係 ..... 4
- ⑥ 納税環境整備関係 ..... 4

2 平成30年度 ..... 4

- ① 個人所得税関係 ..... 4
- ② 法人税関係 ..... 4
- ③ 資産税関係 ..... 4
- ④ 消費税関係 ..... 5
- ⑤ 国際課税関係 ..... 5
- ⑥ 納税環境整備関係 ..... 5

3	平成29年度	5
①	個人所得税関係	5
②	資産税関係	5
③	法人税関係	5
④	消費税関係	6
4	平成28年度	6
①	法人税関係	6
②	個人所得税関係	6
③	資産税関係	6
④	国際課税関係	6
⑤	納税環境整備関係	6

## 第1編 不動産登記と税務

### 第1章 売買、その他の有償行為と税務

I	譲渡と税務	10
1	短期・長期の譲渡所得はどのように計算するか	10
2	不動産の時価とは何か	12
3	不動産を他人に譲渡するときと、親族に譲渡するときの税額に差異はあるか	13
4	相続税納付のため遺産を売却したときに税額はどうなるか。また、相続開始前に売却した場合はどうなるか	15
5	相続・贈与に伴う取得費用はどう計算するか	17
6	個人専用住宅の譲渡および繰越控除並びに買換えの場合の課税に特例はあるか	19
7	損失てん補のために譲渡した場合の課税はどうなるか	21

8	取用等による譲渡における課税はどうか	22
9	清算終了した株式会社の名義の不動産が存在する場合、その不動産を処分するときの課税関係はどうか	24
10	いわゆる第三者のための契約による不動産取引の課税関係はどうか	27
<b>II</b>	<b>譲受と税務</b>	<b>28</b>
11	不動産取得税の性質および内容はどのようなものか	28
12	個人専用住宅を購入したときに税の軽減措置はあるか	31
13	住宅取得による不動産取得税の軽減措置はどのようなものか	33
14	新築・購入の場合に住宅取得の特別控除はあるか	36
15	増改築の場合に住宅取得の特別控除はあるか	38
16	親名義の建物に子が資金を出して増築する場合の共有持分の決め方と共有名義に登記する方法および課税はどうか	40
17	夫婦、親子で建築資金を支出して新築したときの共有持分割合の課税関係はどうか	42
18	太陽光発電の敷地として土地を利用する場合の課税関係はどうか	44
<b>III</b>	<b>その他</b>	<b>46</b>
19	交換契約における税務はどうか	46
20	共有物分割による持分移転登記における税額はどうか	50
21	対価を支払って行う共有物の譲渡の課税関係はどうか	52
22	共有物分割における代償分割の際の課税関係はどうか	53
23	離婚による財産分与における課税関係はどうか	55
24	離婚により居住用土地家屋を財産分与した場合の課税関係はどうか	58
25	離婚により財産分与した際の住宅ローンをめぐる課税関係	

はどうか	60
26 離婚による慰謝料支払いに代えて居住用不動産の名義を移 転した場合の課税関係はどうか	62
27 債務を不動産の譲渡で代物弁済した場合の課税関係はどう なるか	64
28 時効取得をした場合の課税関係はどうか	66

## 第2章 贈与と税務

29 贈与により取得した財産の価額はどうか計算するか	69
30 負担付贈与における贈与税はどうか計算するか	71
31 扶養を条件とする贈与は課税されるか	74
32 配偶者への居住用不動産の贈与は課税されるか	76
33 住宅取得資金を直系尊属から贈与あるいは貸与を受けた場 合の課税関係はどうか	81
34 相続時精算課税制度を活用すると贈与税はどうか。ま た、子が養子の場合でも適用されるか	84
35 農業後継者に贈与税の特例措置はあるか	88
36 贈与登記を抹消しても課税されるか	90
37 「真正な登記名義の回復」により持分移転登記をした場合 に贈与税は課税されるか	93
38 法定相続登記後、遺産分割協議に基づき持分移転登記をし た場合、相続登記をしていない場合の課税関係はどうか	96
39 不動産等の寄附は課税されるか	98
40 社会福祉法人に不動産を寄附した場合に課税されるか	101
41 確定日付のある贈与証書による不動産持分贈与を複数年繰 り返していた場合、暦年贈与として認められるか	104

## 第3章 相続と税務……………107

### I 相続と税務……………107

- 42 相続税法上の非課税財産には何があるか……………107
- 43 退職金・弔慰金・香典にも相続税は課されるか……………109
- 44 贈与登記後3年以内に相続が開始したときの相続税はどうなるか……………111
- 45 被相続人から生前贈与を受けた者がいる場合に相続税はどうなるか……………113
- 46 妻に対する自宅の生前贈与または遺贈は、相続の際には特別受益として遺産分割の対象になるか……………115
- 47 履行請求がされていない被相続人の保証債務の課税関係はどうなるか……………117
- 48 履行請求がされている被相続人の保証債務の課税関係はどうなるか……………119
- 49 生命保険金は相続財産に含まれるか……………121
- 50 空き家を相続した場合の課税関係はどうなるか……………124

### II 相続財産の評価……………127

- 51 土地の用途によって相続税の評価方法が異なるか……………127
- 52 財産評価基本通達改正における「地積規模の大きな宅地の評価」はどうなるか……………129
- 53 マンション（敷地）の相続税の評価方法で留意すべき点は何か……………131
- 54 「中古の自宅」のリフォーム・リノベーションをした場合、相続税評価はどうなるか……………133
- 55 定期借地権の相続税の評価方法で留意すべき点は何か……………135
- 56 海外にある相続財産の評価方法で留意すべき点は何か……………138

57 事業用と居住用兼用の不動産を相続した場合の課税関係は どうなるか	140
<b>Ⅲ 相続税の申告等（その1）</b>	142
58 相続税の基礎控除の対象となる法定相続人の数はどう計算 するか	142
59 養子のいる場合の相続税はどうなるか	144
60 基礎控除額未満でも相続税申告はすべきか	146
61 相続税の申告期限はいつまでか	147
62 相続登記の申請期限はいつまでか	152
63 相続人が外国に居住している場合の相続税はどう申告するか	154
64 申告期限内に遺産分割未成立の場合の相続税はどうなるか	156
<b>Ⅳ 相続税の申告等（その2）</b>	159
65 共同相続人の1人が他の共同相続人に相続分を譲渡した 場合、相続税はどうなるか	159
66 寄与分は相続税にどのような影響を与えるか	161
67 被相続人の療養看護をしてきた長男の妻は、相続人に特別 寄与料の請求ができるか	163
68 遺産分割において代償分割が行える場合における課税関係 はどうなるか	166
69 相続登記をやり直した場合の課税関係はどうなるか	168
70 代償分割における代償金は売却時の取得費として控除でき るか	171
<b>Ⅴ 相続税の計算と納付</b>	174
71 被相続人の配偶者には相続税の税額軽減措置はあるか	174
72 自宅を相続すると預貯金が取得できないので配偶者居住権 を取得したいが留意点は何か	175

Q 1	配偶者居住権を取得するにはどのような要件が必要ですか。また、どのように評価されますか	176
Q 2	配偶者居住権には存続期間がありますか。また、遺産分割協議において存続期間を限定することはできますか	178
Q 3	配偶者居住権を取得した際にはどのような手続が必要でしょうか	179
Q 4	固定資産税や建物の修繕費は、配偶者居住権を取得した配偶者または建物所有者どちらの負担になりますか	180
73	配偶者居住権を取得した配偶者が、老人ホームに入居した場合の留意点は何か	182
Q 1	不要となった配偶者居住権を第三者に譲渡または使用収益させることはできますか	182
Q 2	自宅の売却も考えていますが、存続期間中でも配偶者居住権の放棄や合意解除はできますか。その際に税法上留意すべきことはありますか	184
Q 3	配偶者居住権が消滅した場合の登記手続はどうなりますか。また、建物所有者は課税されるのでしょうか	185
74	配偶者短期居住権に対する留意点は何か	187
Q 1	妻Aは登記がなくても自宅に住み続けることができますか	187
Q 2	妻Aが相続放棄をした場合はどうなりますか	189
Q 3	遺産分割協議が成立した場合や第三者に自宅を遺贈する遺言が発見された場合は、すぐに自宅を退去しなければなりませんか	190
Q 4	遺産分割協議において配偶者短期居住権の評価はどうなりますか	191
Q 5	妻Aが居住建物の雨漏りを修繕した場合、費用は居住建物の所有者に請求できますか	191

Q 6 配偶者短期居住権はどのような場合に消滅しますか。 消滅した場合、建物所有者は課税されますか	193
75 障がい者、未成年者に対する相続税の税額控除制度とはど のようなものか	194
76 短期間で相続の開始が続いた場合に相続税の軽減措置はあ るか	196
77 どのような場合に相続税が加算されるか	197
78 農業相続人には相続税の特例措置があるか	199
79 相続税の延納をしたい場合はどうするか	201
80 相続税を物納する場合はどうするか	203
<b>VI 遺贈等と遺留分</b>	206
81 死因贈与により所有権移転仮登記を本登記した場合の課税 関係はどうか	206
82 相続人以外の親族へ遺贈した場合の課税関係はどうか	207
83 相続人ではない者が特定遺贈を受けた場合の課税関係はど うなるか	209
84 処分清算型遺贈の場合に相続税、譲渡所得税はどうか	211
85 複数の相続人の1人が単独で相続し、相続税を納付した 後、遺留分侵害額請求がされた場合の税務はどうか	213
86 被相続人の会社の後継者である長男が生前贈与を受けてい た場合、他の相続人から遺留分侵害額請求があったらどうな るか	216
Q 1 生前に贈与された自宅や会社の株すべてを、遺留分を 算定する価額に加えなければなりません。また、債務 もすべて長男Aが承継しますが、次男Bより遺留分侵害 額請求をされた場合、遺留分の価額に考慮されますか	217
Q 2 次男Bは長男Aに対して、いつまで遺留分侵害額の請 求をすることができますか	219



87 遺留分侵害額相当の金銭を請求されたとき、その支払いに代えて不動産を給付することは可能か。課税関係はどうか  
.....221

**第4章 不動産の貸借と税務** .....224

88 親族間で不動産貸借を行っている場合に課税関係はどうなるか .....224

89 賃貸借における礼金、保証金の課税関係はどうか .....226

90 会社代表者個人所有の土地に同族会社の建物を建築した場合の課税関係はどうか .....228

91 借地上の建物を売買した場合の課税関係はどうか .....231

92 底地を買取りする場合の課税関係はどうか .....233

93 定期借地権として賃貸する場合の課税関係はどうか .....236

**第5章 金銭貸借等と税務** .....240

94 代物弁済における課税関係はどうか .....240

95 譲渡担保における課税関係はどうか .....242

96 債務弁済のために任意売却をした場合の課税関係はどうなるか .....245

97 強制換価の場合の課税関係はどうか .....247

98 保証債務履行のために任意処分をした場合の課税関係はどうなるか .....249

99 弁済能力を喪失した債務者の返済のためにした不動産売却における課税関係はどうか .....253

100 親子2世代継承住宅ローンにおける課税関係はどうか  
.....255

101 債務免除を受けた場合に課税関係はどうか .....258

102 債権譲渡をした場合に課税関係はどうか .....259

103 親族間で低利貸付けをする場合に課税関係はどうか .....262

104	競売手続における国税と私債権の優劣はどうか	265
-----	-----------------------	-----

## 第6章 その他の関連税務

105	法人格なき社団の代表者が交替する場合の課税関係はどうか	269
106	損害賠償による補償金の課税関係はどうか	271
107	司法書士報酬の源泉所得税はどのようなものか	273
108	印紙税と課税文書の関係はどのようなものか	276
109	契約書を1通だけ作成した場合、過誤納した場合の印紙税の取扱いはどうか	280
110	不動産売買契約において公租公課の負担はどのように考 えるべきか	283
111	固定資産課税台帳に登録されていない建物の価格計算は どうか	285
112	登録免許税を過誤納した場合に還付はどのように行うか	288
113	海外勤務等の場合に納税管理人を選任する方法、その義 務・権限とはどのようなものか	291
114	和解が成立し、金銭を交付した場合の課税関係はどの うなるか	294
115	課税処分に対する不服申立てはどのように行うか	297
116	債務者の滞納税を譲渡担保権者である債権者が支払わな ければならないか	301
117	不動産にかかわる消費税の課税関係はどのようなものか	303

## 第2編 成年後見・財産管理と 税務

### 第1章 成年後見と税務 .....308

- 118 成年後見人は成年被後見人等の確定申告をしなければならぬか .....308
- 119 成年後見人が成年被後見人の居住用不動産を処分した場合に留意すべき点は何か .....310
- 120 任意後見人が本人の居住用不動産を処分する場合に留意すべき点は何か .....313
- 121 成年後見人が成年被後見人の非居住用不動産を処分する場合に留意すべき点は何か .....316
- 122 成年後見人が成年被後見人の株式などの金融資産を処分する場合に留意すべき点は何か .....318
- 123 成年被後見人が相続財産を取得する場合に留意すべき点は何か .....320
- 124 成年被後見人が固有財産（生命保険金等）を取得する場合に留意すべき点は何か .....322
- 125 成年後見が終了した場合の財産引継ぎと死後事務の際に留意すべき点は何か .....324

### 第2章 財産管理と税務 .....329

- 126 放置していた実家が「特定空家等」に該当するとの通知があり、今から相続すると相続税が課税されるか .....329
- 127 長期間相続登記等がなされていない通知を受け取ったら相続登記をしなければならないか。また相続税の課税はされるか .....331

128 不在者財産管理人が不在者名義の財産を処分する場合に 留意すべき点は何か	333
129 相続財産管理人が不動産を処分する場合に留意すべき点 は何か	335
130 相続財産管理人が財産を廃棄する場合に留意すべき点 は何か	337
131 相続人不存在の場合の特別縁故者への分与および国庫帰 属の際に留意すべき点は何か	339
132 限定承認の場合に相続財産管理人が留意すべき点は何か	341
133 任意の相続財産管理人が相続財産を処分する場合に留意 すべき点は何か	344
<b>第3章 その他の財産管理と税務</b>	347
134 信託税制とはどのようなものか	347
135 自己信託・遺言信託の場合の課税関係はどうなるか	353
136 家族信託とはどのようにするのか。また、家族信託中に 実家が売れた場合の税金はどうなるか	356
137 受益者連続型信託の場合の課税関係はどうなるか	359
・編者・編集協力者・執筆者一覧	362