藤

梶税務経営ニュース

編集発行人
梶税理士事務所
税理士 梶　義明
〒933-0947
高岡市本郷1丁目2番7号
河井ビル2階
TEL　0766(25)7722㈹
FAX　0766(25)7723
http://kaji.zei-mu.jp

◆ 5月の税務と労務

国　税／4月分源泉所得税の納付　5月10日

国　税／3月決算法人の確定申告（法人税・消費税等）　5月31日

国　税／9月決算法人の中間申告　5月31日

国　税／6月、9月、12月決算法人の消費税等の中間申告（年3回の場合）　5月31日

国　税／個人事業者の消費税等の中間申告（年3回の場合）　5月31日

国　税／確定申告税額の延納届出による延納税額の納付　5月31日

国　税／特別農業所得者の承認申請　5月16日

5月

（皐月）MAY

3日・憲法記念日　4日・みどりの日　5日・こどもの日

日	月	火	水	木	金	土
1	2	3	4	5	6	7
8	9	10	11	12	13	14
15	16	17	18	19	20	21
22	23	24	25	26	27	28
29	30	31				

地方税／自動車税・鉱区税の納付　都道府県の条例で定める日

ワンポイント

相撲の懸賞金　大相撲の本場所は年６場所奇数月に開催され、５月に東京の国技館で行われるのが５月場所（いわゆる夏場所）です。相撲の好取組に出される懸賞金は、税込１本62,000円（勝ち力士の獲得金額56,700円、日本相撲協会の手数料5,300円）となっており、力士が受け取る懸賞金は事業所得として課税されます。

不動産の取得と税金

不動産の取得に当たって、どのような税金がかかるのかについては、一般に関心の高いところです。そこで今回は、不動産取得での知っておきたいポイントを整理してみます。

Ⅰ 相続税

不動産を相続により取得した場合には、遺産総額が遺産に係る基礎控除（三、〇〇〇万円＋六〇〇万円×法定相続人）を超えなければ、相続税はかかりませんが、超える場合には、**図表1**による相続税がかかってきます。

Ⅱ 贈与税

不動産を贈与により取得した場合には、暦年一一〇万円の基礎控除を超えると、原則として**図表2**による贈与税がかかります。

なお、不動産の取得に関する贈与税の特例として、次のものがあります。これらは暦年一一〇万円の基礎控除と併せて利用することができます。

① 配偶者控除の特例…結婚二〇年以上の夫婦間で二、〇〇〇万円までの居住用財産が非課税

② 住宅取得等資金贈与の特例…時期により最大三、〇〇〇万円が非課税

Ⅲ 消費税

消費税は、譲渡者が納税することになっていますが、価格への転嫁により負担するのは取得者です。住宅の場合、建物は課税対象であるのに土地は非課税というように交錯しています。

（図表１）　◎相続税の速算表

法定相続分に応ずる各人の取得金額		税率	控除額
	1,000万円以下	10%	—
1,000万円超	3,000万円以下	15%	50万円
3,000万円超	5,000万円以下	20%	200万円
5,000万円超	1億円以下	30%	700万円
1億円超	2億円以下	40%	1,700万円
2億円超	3億円以下	45%	2,700万円
3億円超	6億円以下	50%	4,200万円
6億円超		55%	7,200万円

（図表２）　◎贈与税の速算表

① 20歳以上の者が直系尊属から贈与を受けた場合（特例税率）

基礎控除後の課税価格		税率	控除額
	200万円以下	10%	—
200万円超	400万円以下	15%	10万円
400万円超	600万円以下	20%	30万円
600万円超	1,000万円以下	30%	90万円
1,000万円超	1,500万円以下	40%	190万円
1,500万円超	3,000万円以下	45%	265万円
3,000万円超	4,500万円以下	50%	415万円
4,500万円超		55%	640万円

② ①以外の贈与の税率（一般税率）

基礎控除後の課税価格		税率	控除額
	200万円以下	10%	—
200万円超	300万円以下	15%	10万円
300万円超	400万円以下	20%	25万円
400万円超	600万円以下	30%	65万円
600万円超	1,000万円以下	40%	125万円
1,000万円超	1,500万円以下	45%	175万円
1,500万円超	3,000万円以下	50%	250万円
3,000万円超		55%	400万円

Ⅳ 印紙税

不動産の取得に伴う契約書に貼付する印紙税は、図表３のようになっています。

Ⅴ 登録免許税

不動産の権利を明らかにするために登記の申請を行うと登録免許税がかかります。税額は、取得した不動産の固定資産税評価額に図表４に掲げる率を乗じた金額で、一定の住宅用家屋については、軽減税率が適用されるものもあります。

㈱建物の所有権登記名義人が共有の場合には、その家屋に居住する者の持分についてのみ軽減されます。

(1) ★一定の要件に該当する住宅★

① 新築住宅の場合

取得者が個人であること

② 登記名義人が自己の居住用に供すること

③ 家屋の床面積（登記面積）が五〇㎡以上であること

④ 取得又は新築後一年以内に登記を完了すること

⑤ 事務所や店舗などとの併用住宅の場合、延べ面積の九〇％以上が居住部分であること

(2) 中古住宅の場合

前記①から④の要件のほか、家屋の取得の日以前二〇年以内（マンション等の耐火建築物については二五年以内）に建築されたもの又は一定の耐震証明のされたものであることが必要となります。

Ⅵ 不動産取得税

ポイントは、図表５の通りです。

（図表３） 印紙税の税額（平成30年３月31日までの税額表）

契約金額		不動産譲渡契約書	建設工事請負契約書
	１万円未満	非課税	
１万円以上	50万円以下	200円	
50万円超	100万円以下	500円	200円
100万円超	200万円以下	1,000円	
200万円超	300万円以下		500円
300万円超	500万円以下		1,000円
500万円超	1,000万円以下	5,000円	
1,000万円超	5,000万円以下	１万円	
5,000万円超	１億円以下	３万円	
１億円超	５億円以下	６万円	
５億円超	10億円以下	16万円	
10億円超	50億円以下	32万円	
50億円超		48万円	
契約金額の記載のないもの		200円	

（図表４） 登録免許税の税率

土地・建物の登録免許税			一定の住宅用家屋の軽減税率
所有権の移転登記	売買	2%（土地は1.5%）	0.30%
	贈与	2%	なし
	相続	0.40%	なし
所有権の保存登記		0.40%	0.15%
抵当権の設定登記（債権金額に対し）		0.40%	0.10%

（図表５） 不動産取得税の概要

◎課税主体……都道府県
◎課税客体……不動産の取得
◎納税義務者…不動産の取得者

免税点	土地　10万円 家屋　建築分23万円、その他取得12万円	
課税標準	価格 （固定資産課税台帳に登録された固定資産の評価額）	
税率	・住宅及び土地　３％（平成30年３月末まで） ・住宅以外の家屋　４％	
住宅・住宅用地の特例	住　宅	●課税標準の特例措置 新築住宅→1,200万円を控除 中古住宅→住宅の新築時期により最高1,200万円まで控除
	住宅用地	●税額の減額措置（新築・中古とも） 150万円又は床面積の２倍の面積（200㎡を限度）に相当する土地の価格のいずれか大きい額に税率を乗じて得た額を減額
住宅用地・商業地等の特例	●課税標準の特例措置 住宅用土地・商業地等の取得に係る課税標準としての価格を、評価額の１／２に圧縮（平成30年３月末まで） 税額＝ 固定資産税評価額（地価公示×70%）×１／２×税率	

ジュニアＮＩＳＡ　未成年者口座の開設者が出国した場合

ジュニアNISA（未成年者少額投資非課税制度）の未成年者口座の開設者が出国し、居住者等に該当しないこととなった場合、その時の年齢により次のように取扱われます。

１　３月31日時点で18歳である年の前年12月31日までに出国する場合

出国の日の前日までに未成年者口座の開設先の金融機関に「出国移管依頼書」を提出します。なお、出国したときは、未成年者口座に受け入れた上場株式等の全てが課税未成年者口座に移管されます。

〔１月１日時点で19歳である年の12月31日までに帰国した場合〕

帰国後に未成年者口座で取引を行う場合には、未成年者口座の開設先の金融機関に「未成年者口座を開設している者の帰国に係る届出書」を提出します。なお、出国時に未成年者口座から課税未成年者口座に移管した上場株式等を、帰国後に未成年者口座に移管することはできません。

〔１月１日時点で20歳である年の１月１日以後に帰国した場合〕

帰国後に未成年者口座で取引を行うことはできませんが、NISA（少額投資非課税制度）の非課税口座を開設し、取引を行うことができます。なお、払出制限が解除されているため、出国の際に課税未成年者口座へ移管した上場株式等を払い出すことができます。

２　３月31日時点で18歳である年の１月１日以後に出国する場合

出国の日の前日までに未成年者口座の開設先の金融機関に「未成年者出国届出書」を提出します。なお、出国したときは、未成年者口座は出国の日に廃止されますが、払出制限が解除されているため、未成年者口座等に受け入れた上場株式等を、出国の際に非課税で払い出すことができます。

所得税

滞在地が複数ある人の居住者・非居住者の判定

ある人の滞在地が二か国以上にわたる場合に、その住所がどこにあるかを判定するためには、住居、職業、資産の所在、親族の居住状況、国籍等の客観的事実によって判断します。

滞在日数のみで判断するものでもないことから、外国に一年の半分（一八三日）以上滞在している場合でも、日本の居住者となる場合があります。

また、一年の間に居住地を数か国にわたって転々と移動する、いわゆる「永遠の旅人」の場合でも、その人の生活の本拠が日本にあれば、日本の居住者となります。

なお、日本以外の国で居住者と判定され、日本でも居住者と判定される場合は、租税条約や相互協議等によって判断します。

相続税の債務控除　未納の固定資産税や住民税

相続税の計算にあたって、相続財産の価額から差し引くことができる債務は、被相続人が死亡したときにあった債務で確実と認められるものです。差し引くことができる債務には、借入金や未払金などのほか、被相続人が納めなければならなかった税金で、まだ納めていなかったものも含まれます。

例えば、相続開始の時点で被相続人が亡くなられた年分の固定資産税や住民税の納税通知書が送付されていなかったような場合でも、固定資産税や住民税の納税義務は成立しているため、未納となっている固定資産税や住民税は債務控除の対象となる債務に該当します。また、被相続人の所得税の準確定申告で納付することとなる所得税も債務控除できます。

なお、相続人の責めに帰すべき事由により納付することとなった延滞税、利子税や加算税については、債務控除の対象とはなりません。