

資産課税関係 誤りやすい事例

(令 和 5 年 分 用)

(抜 粹 版)

岸 和 田 税 務 署
資 産 課 税 部 門

資産課税関係 誤りやすい事例（土地等譲渡所得関係）

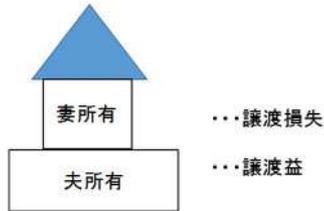
年分の定義	本年→令和5年	前年→令和4年	前々年→令和3年	
				(令和5年版)
誤った取扱い		正しい取扱い		
<p>【1 収入金額関係】</p> <p>1 - 4 法人に対して、時価3,000万円の不動産を1,000万円で売却したため、譲渡価額は1,000万円として譲渡所得の計算をした。</p> <p>1 - 9 本年8月に死亡した父からの相続に当たり、遺留分侵害額の請求を受けたが、金銭の支払に代え、相続した財産のうち土地及び建物を遺留分権利者に引き渡した。 この場合は、相続手続の一環なので譲渡所得の申告は不要とした。</p> <p>【3 譲渡費用関係】</p> <p>3 - 4 建物を取り壊し、更地にして土地を売却した際、建物の売却がなかったため、取壊し費用のみを譲渡費用として、譲渡所得の計算を行った。</p> <p>【4 所得区分関係】</p> <p>4 - 2 マンションの建築完了前に、そのマンションの分譲業者と売買契約を締結し、その契約に基づき建築が完了したマンションの引渡しを受けた。そのマンションを本年譲渡したが、その売買契約締結の日を取得の日であるとして、分離長期譲渡所得としての計算を行った。</p> <div style="text-align: center; margin: 10px 0;"> </div> <p>【6 所法58条（固定資産の交換の場合の譲渡所得の特例）関係】</p> <p>6 - 7 購入時より値下がりした土地（取得時3億円、交換時1億円）を、他の者の保有する土地（1億円）と等価交換したとして固定資産の交換の特例（所法58）を適用して申告した。</p>		<p>1 - 4 個人が法人に対して、時価の2分の1未満の価額で譲渡した場合には、時価（事例の場合は、3,000万円）により譲渡したとみなされる（所法59①二、所令169）。 なお、その譲受法人は、譲受価額と時価との差額（事例の場合は、2,000万円）を受贈益として益金の額に算入しなければならない（法22②）。 また、譲受法人の株主について、低額譲受による株価の上昇があった場合、当該株主に対し贈与税が課される場合がある（相法9）。</p> <p>1 - 9 遺留分侵害額の支払請求があった場合において、金銭の支払に代えて、その債務の全部又は一部の履行として資産の移転があったときは、その履行をした者は、原則として、その履行があった時においてその履行により消滅した債務の額に相当する価額によりその資産を譲渡したこととなる（所基通33-1の6）。 なお、この取扱いは、令和元年7月1日以後に開始した相続に係る遺留分侵害額の請求があった場合について適用される。 ※ 遺留分侵害額の請求に基づく金銭の支払に代えて移転を受けた資産の取得費については、所基通38-7の2を参照のこと。</p> <p>3 - 4 譲渡費用には、土地を譲渡するためにその土地の上にある建物等の取壊しを行った費用の他、資産損失の金額（建物の未償却残高相当額）も含まれる（所基通33-7(2)、33-8）。</p> <p>4 - 2 売買契約の締結時において、取得する予定の建物の建築が完了していない場合、売買契約の効力が発生する建築完了日以後が取得の日となる。 したがって、マンションの取得日はマンションの建築が完了した日（契約ベース）又はマンションの引渡しを受けた日（引渡しベース）のいずれを選択しても、分離短期譲渡所得として計算を行うこととなる（所基通33-9(3)、36-12、措通36の2-16(注)）。</p> <p>6 - 7 所法58条に規定する固定資産の交換の趣旨は、その譲渡所得課税を将来に繰り延べるものであり、譲渡損失を繰り延べるものではない。 したがって、譲渡損失が発生する場合については、所法58条の適用はない。</p>		

誤った取扱い

正しい取扱い

【13 措法35条1項（居住用財産の譲渡所得の特別控除）関係】

13 - 2 夫が所有していた土地の上に、妻が所有する建物があり、夫婦でこの家屋に居住していた。この居住用不動産を譲渡したところ、土地については譲渡所得が発生したため、居住用財産の譲渡所得の特別控除の特例（措法35①）及び軽減税率の特例（措法31の3）を適用し、建物については譲渡損失となったため、措法41条の5の特例を適用して申告した。



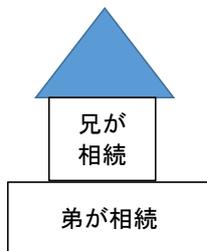
13 - 11 甲は、令和2年に住宅ローンを組んで新居を購入して居住したため、令和2年分の確定申告において新居についての住宅借入金等特別控除の特例（措法41）を適用した。

その後、以前に住んでいた旧居宅を令和5年4月中に譲渡したが、令和2年分の確定申告において住宅借入金等特別控除の特例を受けているが、旧居宅の譲渡について新居を居住の用に供した翌年以後3年目の譲渡であり、2年以内の譲渡ではないので、居住用財産の譲渡所得の特別控除の特例（措法35①）を適用できるとした。

【14 措法35条3項（被相続人の居住用財産の譲渡所得の特別控除）関係】

14 - 1 父が亡くなるまで居住していた実家の建物（昭和54年築、耐震リフォーム済）を兄が相続し、その敷地を弟が相続した。兄も弟も実家に居住する予定がないため同年中に4,000万円売却した。

弟の譲渡所得の申告に当たって、被相続人の居住用財産の譲渡所得の特別控除の特例（措法35③）を適用して計算した。



13 - 2 居住用家屋の所有者とその敷地の所有者が異なる場合において、一定の要件を満たす場合には、譲渡家屋の所有者が当該家屋の譲渡について、「軽減税率の特例（措法31の3）」又は「居住用財産の譲渡所得の特別控除の特例（措法35①）」の適用を受ける場合に限り、譲渡敷地の所有者にもこれらの特例を適用することができることとされているが、家屋の譲渡に係る譲渡所得の金額がない場合（譲渡損失の金額が生じる場合を含む。）には、譲渡敷地の所有者のみがこれらの特例の適用を受けることができる。

ただし、譲渡敷地の所有者がこれらの特例の適用を受ける場合には、譲渡家屋の所有者の譲渡損失について、「損益通算及び繰越控除（措法41の5、41の5の2）」の適用を受けることはできない（措通31の3-19(注)2・3、35-4(注)3）。

なお、この場合、譲渡家屋の所有者は、新たに取得した居住用家屋及びその敷地についての住宅借入金等特別控除の適用を受けることができる。

13 - 11 令和2年度税制改正により、住宅借入金等特別控除の特例は、その居住の用に供した日の属する年の翌年以後3年以内（※）に住宅借入金等特別控除の対象の家屋等以外の資産の譲渡をした場合において、その譲渡につき居住用財産の譲渡所得の特別控除の特例（措法35①）の適用を受けるときは、適用できない（措法41③）。

14 - 1 被相続人の居住用財産の譲渡所得の特別控除の特例（措法35③）は、相続又は遺贈により、被相続人居住用家屋とその敷地等の両方を取得した個人が、平成28年4月1日から令和9年12月31日までの間に一定の譲渡をした場合に、適用することができる（措法35③、措通35-9）。

したがって、弟は被相続人が居住していた家屋を相続していないので、特例の適用はない。

なお、兄についても、被相続人居住用家屋の敷地を相続していないので、弟と同様に特例の適用はない。

※ 被相続人居住用家屋とは、次の要件を満たす家屋である（措法35④）。

- ① 昭和56年5月31日以前に建築されたこと。
- ② マンション等、区分所有建物でないこと。
- ③ 相続開始直前において、その被相続人以外に居住をしていた者がいなかったこと。
- ④ 相続開始直前において、被相続人の居住の用に供されていたこと。

※ 平成31年4月1日以後の譲渡については、相続開始直前において被相続人が老人ホーム等に入所していた場合であっても、一定の要件に該当すれば特例の適用がある。

資産課税関係 誤りやすい事例（株式等譲渡所得関係）

年分の定義	本年→令和5年	前年→令和4年	前々年→令和3年	(令和5年版)
-------	---------	---------	----------	---------

誤った取扱い	正しい取扱い
<p>【5 特定口座関係】</p> <p>5 - 2 特定口座（源泉徴収口座）で本年12月に譲渡契約（約定）を行い翌年1月に決済（受渡）を行ったものについて、契約（約定）ベースを選択し、本年分として申告した。</p> <p>5 - 7 特定口座（源泉徴収口座）内の所得を申告して、還付を受けたが、社会保険料の負担額が増えたので特定口座（源泉徴収口座）の所得を除外して修正申告書を提出した。</p> <p>【6 上場株式等に係る譲渡損失の損益通算及び繰越控除（措法37条の12の2）関係】</p> <p>6 - 7 前年に上場株式等に係る譲渡損失の金額があったが、確定申告をしていなかったため、本年分で上場株式等に係る譲渡損失の繰越控除は適用できないとした。</p>	<p>5 - 2 株式等の譲渡所得等においても、総収入金額の収入すべき時期については、原則として引渡しの日（受渡日）とし、納税者の選択により契約の日（約定日）とすることができる（措通37の10・37の11共-1）。 しかし、特定口座（源泉徴収口座）の場合は、金融商品取引業者が収入金額及び必要経費等の計算を行うことを前提に特定口座（源泉徴収口座）の制度を選択したものと解されるため、受渡日を基準とした計算について、申告により異なる日（約定日）を選択して計算することはできない。</p> <p>5 - 7 特定口座（源泉徴収口座）において生じた所得又は損失の金額を申告した後、その後の更正の請求や修正申告書を提出する場合において、株式等に係る譲渡所得等の金額の計算上、その口座における所得又は損失の金額を除外することはできない（措通37の11の5-4）。</p> <p>6 - 7 上場株式等に係る譲渡損失の繰越控除を適用するためには、譲渡損失が生じた年分について確定申告書付表（上場株式等に係る譲渡損失の損益通算及び繰越控除用）を添付した確定申告書を提出するとともに、その後の年分についても確定申告書付表を添付した確定申告書を連続して提出する必要がある。この確定申告書には期限後申告書が含まれる（所法2①三十七、措法2①十、37の12の2⑦）。 したがって、前年分について特例を適用した期限後申告書を提出すれば、本年分の当初申告において繰越控除の適用を受けることができる。 ※ 本年分の申告をした後に、前年分の期限後申告書を提出し、本年分について繰越控除を求める更正の請求をすることはできない。</p>

資産課税関係 誤りやすい事例（贈与税関係）

年分の定義	本年→令和5年	前年→令和4年	前々年→令和3年	
				(令和5年版)
誤った取扱い		正しい取扱い		
<p>【1 贈与税の課税財産】</p> <p>1 - 4 父が契約者及び被保険者となり保険料を負担していた生命保険契約について、今回、契約者を長男名義に変更し、今後は長男が保険料を負担することになったため、今まで父が払い込んだ保険料相当額について、長男が贈与を受けたものとして贈与税の計算を行った。</p>		<p>1 - 4 生命保険契約に係る契約者及び保険金受取人の名義変更があったとしても、その名義変更があった年に贈与税の課税関係が生じることはない。</p> <p>将来、保険契約を解約し、解約返戻金を受け取ったときや保険契約の満期時に保険金を取得したときに、保険金受取人以外の者が負担した保険料の金額に対応する部分については、贈与により取得したものとみなされて贈与税が課税されることとなる（相法5①）。</p>		
<p>【3 相続時精算課税関係】</p> <p>3 - 7 平成11年に長男が生まれ、翌年の平成12年に私は伯父と養子縁組をした。その後、平成13年に二男が生まれた。</p> <p>本年、長男及び二男は伯父からそれぞれ1,000万円ずつ現金の贈与を受け、それぞれ相続時精算課税を選択して贈与税の申告をした。</p>		<p>3 - 7 相続時精算課税の適用に当たっては、受贈者は、贈与をした者の直系卑属である推定相続人 又は孫である必要がある（相法21の9①、措法70の2の6①）。</p> <p>また、養子縁組により親族関係が生ずるのは、養子縁組の日からである（民法727）。</p> <p>したがって、養子縁組前に生まれた長男については、伯父と当然に直系卑属の関係になるわけではなく、また、孫にも当たらないため、相続時精算課税の適用を受けることはできない。</p> <p>なお、二男については、養子縁組後に生まれているため、伯父の孫に当たり、この特例の適用を受けることができる。</p>		
<p>【5 住宅取得等資金の贈与税の非課税の特例関係】</p> <p>5 - 3 親から住宅取得等資金の贈与を受け、分譲マンションを購入することとした。マンションの完成は翌年4月の予定であるが、翌年3月15日において屋根を有し、土地に定着した建造物と認められる時以後の状態にあるので、特例の適用があるとした。</p>		<p>5 - 3 請負契約による「新築」には、新築に準ずる場合も含まれるが、分譲マンションや建売住宅の「取得」は売主から引渡しを受けたことをいうとされており、贈与の年の翌年3月15日において、その住宅用家屋が屋根を有し土地に定着した建造物と認められる時以後の状態にある場合であっても、引渡しを受けていなければ、特例を適用することはできない（措通70の2-8、70の3-8）。</p>		
<p>5 - 14 55歳の親から贈与を受けた住宅取得等資金と住宅ローンにより床面積250㎡の家屋とその敷地を購入したことから、住宅取得等資金の贈与税の非課税の特例を受ける贈与税の申告と住宅借入金等特別控除の適用を受ける所得税の申告をした。</p>		<p>5 - 14 住宅取得等資金の贈与税の非課税の特例（措法70の2）は、床面積が40㎡以上240㎡以下に限られていることから、床面積が240㎡を超える家屋を取得した場合には適用できない（措法70の2②二、措令40の4の2②）。</p> <p>なお、特定の贈与者から住宅取得等資金の贈与を受けた場合の相続時精算課税の特例（措法70の3）及び住宅借入金等特別控除は、床面積が40㎡以上という要件のみで上限はないため、適用を受けることができる（措法70の3③二、措令40の5①）。</p> <p>※ 住宅取得等資金の贈与税の非課税の特例（措法70の2）を受ける場合の上記床面積の下限について、贈与を受けた年分の合計所得金額が1,000万円超の者については、50㎡以上となる。</p>		

誤った取扱い	正しい取扱い
<p>【6 教育資金の非課税制度関係】</p> <p>6 - 2 祖父から1,000万円の贈与を受け、教育資金の非課税制度の適用を受けている受贈者が30歳に達した。</p> <p>1,000万円のうち800万円は学校等へ支払い、教育資金口座には200万円の残額があったが、教育資金の贈与であるため、非課税とした。</p>	<p>6 - 2 教育資金口座に係る契約は、次のいずれかの場合に終了する（①のかつこ書き、②及び③については、令和元年7月1日以後に限る。）。</p> <p>① 受贈者が30歳に達したこと（その受贈者が30歳に達した日において学校等に在学している場合又は教育訓練を受けている場合（これらの場合に該当することについて取扱金融機関の営業所等に届け出た場合に限る。）を除く。）。</p> <p>② 30歳以上の受贈者がその年中のいずれかの日において学校等に在学した日又は教育訓練を受けた日があることを、取扱金融機関の営業所等に届け出なかったこと。</p> <p>③ 受贈者が40歳に達したこと。</p> <p>④ 受贈者が死亡したこと。</p> <p>⑤ 口座等の残高がゼロとなり、教育資金口座に係る契約を終了させる合意があったこと。</p> <p>なお、上記①から⑤のいずれか（④を除く。以下「終了事由」という。）に該当した場合に、贈与を受けた金額から教育資金として支出した金額を控除（管理残額がある場合には、管理残額も控除）した残額があるときは、その残額は、終了事由に該当した日の属する年の贈与税の課税価格に算入される（④に該当した場合には、贈与税の課税価格に算入されるものはない。）（措法70の2の2⑯、⑰、⑱）。</p> <p>したがって、教育資金口座の残額200万円について贈与税の課税価格に算入される。</p> <p>なお、令和5年4月1日以後に取得した教育資金に係る残額に暦年課税の贈与税が課されるときは、一般税率を適用して贈与税の計算を行う（令和5年3月31日以前に取得した教育資金に係る残額については、特例税率を適用する。）。</p> <p>※ 結婚・子育て資金の残額についても同様。</p>