



相続財産を譲渡した場合の取得費の特例

●概要

平成26年度税制改正により、相続財産を譲渡した場合の取得費の特例が改正され増税となりました。相続又は遺贈により取得した土地等を譲渡した場合に譲渡所得金額の計算上、取得費に加算する金額は、相続又は遺贈により取得した全ての土地等に対応する相続税相当額から、その譲渡した土地等に対応する相続税相当額となります。

この改正は、平成27年1月1日以後に開始する相続又は遺贈により取得した土地等を譲渡する場合について適用されます。

●特例を受けるための要件

- (1) 相続や遺贈により財産を取得した者であること。
- (2) その財産を取得した人に相続税が課税されていること。
- (3) その財産を、相続開始のあった日の翌日から相続税の申告期限(10ヶ月以内)の翌日以後3年を経過する日までに譲渡していること。

●取得費に加算する相続税の額

取得費に加算する相続税の額は、次の(1)及び(2)で計算した金額の合計額又は(3)の金額のいずれか低い金額となります。

(1) 土地等卖了場合

- ①平成26年12月31日以前に開始する相続又は遺贈により取得した土地等の場合

土地等卖了人にかかった相続税額のうち、その者が相続や遺贈で取得したすべての土地等に対応する額

$$\text{その者の相続税額} \times \frac{\text{その者の土地等の相続税評価額の合計額}}{\text{その者の課税価格(注)}}$$

(注)課税価格は債務控除前の金額をいいます。

下記算式においても同じです。

- ②平成27年1月1日以後に開始する相続又は遺贈により取得した土地等の場合

土地等卖了人にかかった相続税額のうち、その譲渡した土地等に対応する額

〈算式〉

$$\text{その者の相続税額} \times \frac{\text{その者の譲渡した土地等の相続税評価額}}{\text{その者の課税価格}}$$

- (2) 土地等以外の財産(建物や株式など)を売った場合

土地等以外の建物や株式などを売った人にかかった相続税額のうち、譲渡した建物や株式などに対応する額

〈算式〉

$$\text{その者の相続税額} \times \frac{\text{その者の譲渡資産の相続税評価額}}{\text{その者の課税価格}}$$

- (3) この特例を適用しないで計算した譲渡所得の金額

●土地等卖了場合の税額の比較

◇前提条件

- ・土地等の相続税評価額の合計額 6,000万円
- ・譲渡した土地等の相続税評価額 1,600万円
- ・相続税の課税価格(債務控除前) 10,000万円
- ・相続税額 680万円(平成27年1月1日以降の基礎控除額により計算)

(単位:万円)

No	相続開始日	H26.12.31以前	H27.1.1以後	差額
①	譲渡価額	2,000	2,000	—
②	取得費	-100	-100	— (注1)
③	取得費に加算する相続税の額	-408	-109	299
④	譲渡費用	-120	-120	—
⑤	譲渡所得金額	1,372	1,671	299 (注2)
⑥	税額(所得税、住民税)	279	340	61 (注3)

(注1) 譲渡価額の5%相当額により計算しています。

(注2) 以下の算式により計算しています。

$$\text{譲渡価額} - \text{取得費} - \text{取得費に加算する相続税の額} - \text{譲渡費用}$$

(注3) 所有期間が5年超の長期譲渡所得として計算しています。

税率は、所得税15.315%、住民税5%、合計20.315%として計算しています。

結論：改正により、今回の事例の場合、61万円の増税になります。(東浦 圭祐)

