

# TAKKEN

Total Adviser, Knowledge & Know-how, Excellent Navigator

宅建協会発行の住生活提案誌 vol.10



- P2 マイホームと税金  
有利な税金の特例・制度
- P4 相続税増税に備える 不動産の活用は効果的
- P6 賃貸住宅トラブル防止・解決のキーワード
- P8 防災対策 地震発生時の日頃の心構え
- P10 東京の魅力あふれるエリアを体験! TOKYOウオーク2014
- P12 不動産無料相談所のご案内

2014 Autumn





# マイホームと税金 有利な税金の特例・制度

マイホームを購入した場合、何種類かの税金が課税されます。ただし、これらの税金には特例措置があり、一定の要件を満たせば税額が軽減されます。そのほかにも、現在は有利になる特例・制度がいくつかあります。

[監修] 落合会計事務所 税理士・CFP 落合 孝裕

## マイホームを買ったとき、買った後にかかる税金 特例で税金が軽減されます

### 税金の種類

#### 印紙税

不動産の売買契約書、建物の建築請負契約書、ローン借入れの金銭消費貸借契約書等で課税され、収入印紙を貼付します。



### 軽減特例措置

不動産の売買契約書で、記載金額が10万円を超え、2018年3月31日までに作成されるものについては、軽減措置の対象になります。

#### 登録免許税

不動産を購入したときの所有権の移転登記や、住宅ローンを組んだときの抵当権の設定登記で課税されます。



住宅用家屋については床面積50平方メートル以上等の要件を満たせば、所有権の保存登記、移転登記、抵当権の設定登記等で税率が軽減されます(2015年3月31日まで)。

#### 不動産取得税

土地や建物の購入や、建物の建築などで不動産を取得したときに課税されます(相続による取得の場合は課税されません)。



税率は本則では固定資産税評価額の4%ですが、2015年3月31日までは3%に軽減。さらに新築住宅には1,200万円、中古住宅には築年数に応じた控除額があり、住宅用土地も軽減措置があります。

#### 固定資産税・都市計画税

固定資産とは土地、家屋、償却資産を総称したもので、その所有者に固定資産税が課税されます。都市計画税は都市整備などの費用に充てるための目的税で、原則として市街化区域内の土地・家屋の所有者に課税されます。



新築住宅の固定資産税は3年間(3階建以上のマンションについては5年間)、税額が2分の1に軽減されます(2016年3月31日まで)。都市計画税は各市町村によって異なりますが、原則として(東京都の場合も)、住宅用地については軽減措置があります。





## マイホーム関連の有利な税金の特例・制度

### ① 住宅ローン減税 所得税・住民税が減税

住宅ローン減税というのは、住宅ローンを利用してマイホームを購入した場合に、一定期間にわたって、住宅ローンの年末残高に応じて一定割合を、所得税から控除してくれる制度です。

控除額は下表のとおりです。住宅ローン減税は、所得税が少ないため控除額を全額控除できなかった場合は、残りを住民税からも控除することができます。ただし控除上限額があり、下表のようになっています。

#### ●住宅ローン減税による控除額(2017年12月31日までに入居の場合)

消費税率等	控除対象借入限度額	毎年の控除率	控除期間	最大控除額 (10年間の合計)	住民税からの控除上限額
消費税率が8%または10%の場合(※1)	4,000万円(※2)	1%	10年	400万円(※2)	13万6,500円
上記以外の場合(※1)	2,000万円(※3)	1%	10年	200万円(※3)	9万7,500円

(※1) 不動産会社やデベロッパーなどの事業者からマイホームを購入する場合は消費税が課税される。売主が事業者ではなく、個人間の取引でマイホームを購入する場合は消費税は課税されない。

(※2) 長期優良住宅、低炭素住宅の場合は控除対象借入限度額5,000万円、最大控除額500万円

(※3) 長期優良住宅、低炭素住宅の場合は控除対象借入限度額3,000万円、最大控除額300万円



### ② 贈与税の特例 父母等からの贈与が非課税に

直系尊属(父母・祖父母)から住宅取得資金の贈与を受けた場合、2014年1月1日から12月31日までなら贈与税の非課税

枠が適用されます。一般住宅は500万円までの贈与が非課税となり、省エネルギー性・耐震性を備えた住宅の場合は1,000万円までの贈与が非課税となります。

### ③ 相続時精算課税制度

20歳以上の子供が、65歳以上\*の親から贈与を受ける場合、通常は贈与税が課税されます。ところが「相続時精算課税制度」を選択すれば、2,500万円までの贈与であれば、その時点

で贈与税は課税されず、相続時に相続税として税金が精算課税されることになります。贈与税は相続税よりも税率が高いため、一般的なケースであれば、贈与税での課税よりも、この相続時精算課税制度を選択したほうが税金は少なくなります。

\*2015年から60歳以上。住宅取得資金の贈与については2014年12月31日までは親の年齢が65歳未満でも可。

### ④ すまい給付金

住宅を取得し、収入が一定以下の場合、「すまい給付金」を受け取ることができます\*。詳しくは、「すまい給付金」のホームページをご参照ください。

\*消費税率が8%または10%の場合以外の住宅取得は、給付の対象にはなりません。

●すまい給付金のホームページ [URL http://sumai-kyufu.jp/](http://sumai-kyufu.jp/)





# 不動産の活用は効果的 相続税増税に備える

相続税が改正され、多くのケースで増税になると考えられます。  
相続税の主な改正内容と、相続税増税に備えて前もってできる対策等を紹介しましょう。

【監修】落合会計事務所 税理士・CFP 落合 孝裕

## 相続税の改正内容

### 1 基礎控除の引下げ【増税】

相続税の基礎控除(相続税がかからない枠)が、2015年1月1日以降の相続から、下表のように現状の6割に縮小されます。したがって、法定相続人が3人の場合、現状では遺産が8,000万円あっても相続税は非課税ですが、2015年以降は4,800万円を超えると相続税が課税される可能性があります。

#### ●相続税の基礎控除の縮小

現 状	5,000万円+(1,000万円×法定相続人の数)
改正後	3,000万円+(600万円×法定相続人の数)

<例>法定相続人が妻と2人の子供の場合の基礎控除

現 状	5,000万円+(1,000万円×3人)=8,000万円
改正後	3,000万円+(600万円×3人)=4,800万円



### 2 最高税率の引上げ【増税】

2015年1月1日以降の相続から相続税の税率構造が変わり、**最高税率が、50%から55%に上げられます。**

### 3 小規模宅地等の特例の拡充【減税】

被相続人の自宅の敷地を、一定の要件を満たす親族が取得した場合に、現在は240㎡までは評価額の80%を減額することができますが、2015年1月1日以降の相続では、適用面積が240㎡から330㎡に拡大されます。





## 相続前にできる対策あれこれ

### ① マンションの購入

マンションの購入は、相続税の節税対策としてかなり有効です。あくまでも、おおよその一般的なケースですが、購入価額と比べて、相続税評価額は半分程度になります。さらに、タワーマンションになると、一般のマンションに比べて土地の持ち分が少なくなるため、購入価額の15%~30%程度のことがあります。ただし、将来の値下りのリスクも考える必要があります。相続税が仮に500万円節税できて、将来売却するときに1,000万円

値下がりのしたのでは、有効な対策とは言えません。また、子供がマイホームを買う予定があれば、本人名義とせず親がお金を出して親名義で買うことも一つの手です。

#### ●相続税評価額の目安

預金	一般のマンション	タワーマンション
1億円	5,000万円程度	1,500万~3,000万円程度

### ② 生前贈与

生前贈与によって、親から子供へ生前に財産を移転させることは、相続税の対策としてとても有効です。贈与税がかからない、あるいは課税されたとしても少しの納税額で済む範囲内での贈与をすることが、ポイントです。なお、子供や孫名義の預金への贈与の場合、通帳や印鑑は、もらった側が保管しておきましょう。あげた親や祖父母が保管しているは、将来の税務調査

で、贈与が成立していないと否認されてしまいます。また、贈与成立の絶対要件ではありませんが、お互いがサインをした「贈与契約書」があるとさらによいでしょう。ただし、相続人に行った相続前3年以内の贈与は、相続税の計算では遺産に持ち戻すことになります。したがって、相続直前の贈与は、孫や嫁や婿にするのも1つの方法です。

### ③ 養子縁組

養子については、相続税では実子がいるときは1人、実子がいないときは2人まで、実子と同様の取扱いとなり、法定相続人が増えることとなります。法定相続人が増えると、基礎控除(平成27年からは1人当たり600万円)や生命保険金の非課税枠(1人当たり500万円)が増えますので、大きな節税となります。実子がい

る場合は孫、いない場合はおひやめいと養子縁組を組むことが多いようです。ただし、養子縁組を組むと、結婚していない養子は養親の姓と同じとなります。その影響も事前に考えて進めることが大切です。



### ④ 相続直前の預金の引出し

いよいよ相続が近くなった場合、本人の預金口座からまとまったお金を引出しておくこともお考えください。相続の実事が銀行にわかると、本人の銀行口座が「凍結」されて、出し入れができなくなります。相続人共有のものとなり、遺産分割が整うまでは引

出しができません。これでは、葬式費用や病院の入院代の支払いなどができませんので、数百万円のものとお金を引出しておいたほうがよいのです。引出したお金は、もちろん相続税の申告時に「手元現金」として、申告をする必要があります。