

大塚総合会計事務所 / (株)大塚総医研

〒542-0081

大阪市中央区南船場 1-7-8 ダイアパレス順慶町ビル
3階 受付、総務部、監査部 4階 創業・経営支援部
Tel06-6267-8282 Fax06-6267-8280

E-mail アドレス info@ohtsuka-office.com

- ・相続贈与を受けた財産を売却していたら譲渡税が戻る？
- ・広大地の評価改正

譲渡所得の計算方法は

相続贈与で取得した財産を売却する際の譲渡税が変わる。

譲渡所得は「収入金額 取得費 譲渡費用」で計算されるが、今まで、相続登記費用は相続費用とされ、取得費とはされなかった。

相続登記費用が取得費になる

国税庁は2月14日に通知した。「贈与や相続の際には、通常、贈与者等の名義を取得者に変更するため、不動産の場合は登記費用を、ゴルフ会員権の場合は名義書換手数料を支払うことになるが、取得者が支払ったこれらの費用については、譲渡所得の取得費には算入できないこととして取り扱っていた。この度、贈与・相続の際に支払われる不動産登記費用・名義書換手数料などについても、取得者が、不動産・ゴルフ会員権を譲渡した場合の取得費に含めて計算するよう取扱いを改めることとした。」

注意すべきは概算取得費

取得費について実額不明ならば収入金額の5%でよい、という概算取得費の特例がある。相続登記費用等加算後の実額が収入金額の5%を越えていなければ概算取得費5%が有利である。

過去の払った税金の還付

申告期限から既に5年を経過している年分の所得税については、法令上、還付できないが、5年以内のものは、登記費用を取得費に加えて譲渡所得の計算をやり直せば、所得税は還付される。

平成11年分譲渡所得の税額還付については平成17年3月初めまでに請求しないと実務上で間に合わない。

過去の税金を取り戻す要点

- ・概算取得費の適用があるか
その適用をはずした計算で還付になるかの検討が必須。
- ・先祖代々の財産でない
5%概算取得費の適用がないことが多いので、たとえわずかも過去の税金が戻る。
- ・贈与なら還付額は大きい
相続よりも負担額が大きいはずなので還付額は大きいでしょう。
- ・売却損であっても還付
青色申告その他の状況によっては翌年への繰越控除額が増大し翌年以降の税額還付になる。
- ・ゴルフ会員権
名義変更手数料を払っているでしょうから税金は戻ってくる可能性があります。

広大地の評価改正**～問題と対応策～****1. ことの発端**

“広大地”とは面積の大きな土地。市街地の土地の評価は、基本的には路線価に面積を乗じて計算するが、一定面積以上の土地は開発許可が必要となり、現実には有効活用ができない“つぶれ地”が生じ、単純にその面積を乗じて評価するわけにはいかない。従来はそのつぶれ地の面積を考慮して計算してよかったが、その計算方法についてはトラブルが頻発。それを解決すべく、単純な数式による評価に変更。簡便で大きく評価額を減じる親切な評価方法に見えたが、その適用対象地に問題があった。

2. 問題の「マンション適地」

広大地でも、その土地、地域がマンションの適地であれば、マンションはつぶれ地があまり生じない為、新たな評価方法が適用でき

ない。マンション適地の判断は、以下を参考にされている。

近隣地域、周辺の類似地域に現にマンションが建てられ、現在も建築工事中、マンション敷地としての利用に地域が移行状態で、程度が相当進んでいる場合。現実のマンションの建築状況はどうであれ、用途地域・建ぺい率・容積率や当該地方公共団体の開発規制等が厳しくなく、社会的・経済的・行政的見地から判断して、マンション適地と認められる場合。

3. 適用できない場合の危険性

従来はつぶれ地の割合を計算し土地の評価額を算出。当局にその計算が否認される場合、つぶれ地の割合が異なるだけで済んだが、新たな評価方法は、広大地にさえ該当すれば、単純な割り切りの計算式で、最大で65%引きの評価。

4. 現場が歪んだ解釈を生む！

評価をめぐるトラブルを回避するのに、簡単な算式に変更。現場の税務署は往々にしてこれを理解せず、調査で実績を上げるだけの“増差主義”(増減差額のこと、調査による課税価格の増大分)に走る。結果、理屈を付け本来の趣旨を忘れ、こちらの評価を否認して、税金を取り立てようと血眼に。その姿勢がこの評価方法の改正を歪んだ方向に導きかねない。

結論として、広大地の評価は、つぶれ地を考慮した鑑定評価に依るしか他に方法はなく、マニュアルに従えば、否認された場合はほとんど減額の余地が期待できないので、鑑定ならばお話し合いの余地は残される。税務署も広大地に対しては、簡単に大幅な評価減を認めてもらいたいものである。