

Vol.40

今回は **資産税**相談事例
紹介**会員相談室**相談委員 **土屋 栄悦** (渋谷支部)

電話相談

受付 午前10時～11時50分
時間 午後1時～2時40分**03-3354-8520**

事前予約

面接相談・随時相談

03-5919-7157**金地金の売却による課税関係について**

質問

給与所得者である甲は自宅建て替え費用に充てるため、本年中に保有する金地金1.5kgのうち金地金A500gを190万円、ゴルフ会員権を280万円で、土地を2,000万円で売却しました。ゴルフ会員権は昭和54年に預託金及び入会金230万円を支払い取得し、土地は昭和57年に購入したもので、取得費及び譲渡費用の合計は1,900万円です。

また、甲が保有していた金地金の取得時期及び数量、取得価額は次のとおりです。

	取得時期	数量	取得価額
金地金A	昭和56年3月	500g	250万円
金地金B	平成3年2月	500g	90万円
金地金C	平成22年10月	500g	170万円

この場合における①金地金の取得費の算定方法、②内部通算・損益通算その他の課税関係を御教示ください。

回答

金地金の取得費は売却した金地金の取得に要した金額等となります。2回以上にわたって取得した金地金の取得費の計算は有価証券のように総平均法に準じた方法は採用できず、不動産と同様に個別に取得費の計算を行います。また、金地金及びゴルフ会員権の売却による所得は、共に総合課税の譲渡所得に該当し、土地の売却による所得は分離課税の譲渡所得に該当します。金地金の譲渡損とゴルフ会員権の譲渡益との内部通算はできませんが、土地の譲渡益との内部通算と他の所得との損益通算はできません。

解説

1. 金地金の取得費

譲渡所得の計算上控除する取得費は、別段の定めのあるものを除き、その資産の取得に要した金額並びに設備費及び改良費の額の合計額とされています。

2回以上にわたって同一銘柄の有価証券を取得した場合には、総平均法に準じて取得費等を計算することとされています。しかし、金地金は有価証券に該当しないため、別段の定めは適用はなく、金地金の譲渡による取得費は原則通り取得に要した金額並びに設備費及び改良費の額となります(所法38、48)。

ただし、ドルコスト平均法(ある特定のタイミングで大量に購入するのではなく、毎月または毎日一定金額を買い付けることにより、購入価額を平均化する方法)などによる金定額購入システムで取得した金地金を譲渡した場合には、譲渡資産の特定が困難であることから、有価証券と同様に総平均法に準じて取得費の計算を行うことも例外的に認められています。その場合の所有期間の判定は、先に取得したものを順次譲渡したものととして判定することとされています(所通33-6の4)。

本件の場合には、譲渡した金地金は特定できるため、譲渡資産の取得に要した金額等が取得費となります。

2. 課税関係

特定の資産の売買を業として行っている場合又は営利を目的として継続的に売買を行っている場合には、当該資産の売却による所得は、事業所得又は雑所得に該当します。本件は金地金及びゴルフ会員権、土地の売買を業としておらず、かつ、継続的な売買にも該当しないため、譲渡所得に該当します。金地金とゴルフ会員権は総合課税の譲渡所得に該当し、譲渡益を限度として短期所有、長期所有の順序で最大50万円の特別控除をすることができます。そして、長期所有のものは2分の1にして他の所得と合算することとなります。

3. 内部通算・損益通算

資産の譲渡が事業所得に該当した場合には、その資産の譲渡による譲渡損失は事業所得内での通算のほか、原則として他の所得との損益通算も可能となります。また、雑所得に該当した場合には、他に雑所得があれば雑所得内での内部通算は可能ですが、他の所得との損益通算はできません(所法69①)。

また、土地建物と有価証券の譲渡所得の計算においては、各々の資産内部での内部通算等は認められますが、原則として他の資産との内部通算はできません。本件の場合にも金地金の売却損と土地の譲渡益との内部通算は認められません(措法31、32、37の10)。

ただし、資産の譲渡が譲渡所得に該当する場合であっても、その譲渡した資産が生活に通常必要でない資産に該当した場合には、その生活に通常必要でない資産の譲渡により生じた損失の金額は、総合課税される譲渡所得内部での内部通算は可能ですが、他の所得との損益通算は原則としてできません(所法33③、69②)。本件における金地金は、生活に通常必要でない資産に該当します。したがって、金地金の譲渡損とゴルフ会員権の譲渡益との内部通算はできませんが、給与所得等の他の所得との損益通算はできません。

**居住用財産の所得税と贈与税の特例について**

質問

甲は平成24年5月に自己の居住の用に供するため、9,700万円で新築マンション(床面積98㎡、省エネ住宅に該当)を取得し、翌月引っ越しをしています。取得資金として父から本年1月に700万円の贈与を受け、残金9,000万円は妻との収入合算により連帯債務で償還期間15年の住宅ローンを組みました。登記費用等の諸経費は300万円であり、甲が全額を負担しています。マンションの登記持分は甲と妻の2分の1共有であり、連帯債務についての返済割合につき当事者の合意が行われています。

なお、妻との婚姻期間は5年であり、過去に父から住宅取得のために資金の贈与を受けたことはなく、甲と妻の年収はほぼ同額です。

この場合において、次の事項について御教授ください。

1. 父の拠出金につき贈与税申告は必要でしょうか。
2. 住宅取得借入金等の特別控除(以下「住宅ローン控除」という)の対象金額とすべき金額は各々いくらでしょうか。

回答

1. 住宅取得等資金の贈与税の非課税や住宅取得資金に係る相続時精算課税などの贈与の特例適用を受ければ贈与税の課税はありませんが、特例を適用するためには申告が必要となります。

2. 年末借入金残高のうち、各々が持分登記の算定上自己の借入金として計算の要素とした連帯債務に対応する金額です。

解説

1. 住宅取得等資金の特例

本件贈与は、住宅取得等資金の贈与税の非課税(措法70の2)や住宅取得資金に係る相続時精算課税(措法70の3)の2つの特例の対象となりますが、金額が700万円であり、将来の精算等がない住宅取得等資金の贈与税の非課税制度の選択が有利です。

住宅取得等資金の非課税制度とは、父母や祖父母など直系尊属からの贈与により、自己の居住の用に供する住宅用の家屋の新築若しくは取得又は増改築等のための住宅取得等資金を取得した場合において、一定の要件を満たすときは、その住宅取得等資金のうち、原則として、平成24年の贈与についてこの制度の適用を受ける場合には1,000万円(省エネ

・耐震住宅の場合には1,500万円)までの金額について、贈与税が非課税となります。110万円の基礎控除または2,500万円の相続時精算課税の特別控除との併用も可能です。非課税の対象となる金額は贈与税の課税価額に算入されないため、相続開始前3年以内の持戻しの対象にもなりません。

なお、この特例の適用を受ける受贈者は次のすべての要件に該当しなければなりません。

- ①贈与を受けた時に日本国内に住所を有していること。(注1)
- ②贈与を受けた時に贈与者の直系卑属であること。
- ③贈与を受けた年の1月1日において、20歳以上であること。
- ④贈与を受けた年の年分の所得税に係る合計所得金額が2,000万円以下であること。
- ⑤贈与を受けた年の翌年3月15日までに、住宅取得等資金(注2)で一定の住宅用の家屋の新築若しくは取得又は増改築等を行うこと。
- ⑥贈与を受けた年の翌年3月15日までにその家屋に居住すること、又は、同日後遅滞なくその家屋に居住することが確実であると見込まれること。(注3)
- ⑦自己の配偶者や親族などの一定の特別の関係がある者から住宅用の家屋の取得等をしたものではないこと。
- ⑧平成23年分以前の年分において、旧非課税制度(平成22・23年の各税制改正前の「住宅取得等資金の贈与税の非課税」のことをいいます。)の適用を受けたことがないこと。

(注1) 贈与を受けた時に日本国内に住所を有しない人であっても、次の(イ)及び(ロ)に該当する場合は対象となります。

(イ) 贈与を受けた時に日本国籍を有していること。

(ロ) 受贈者又は贈与者がその贈与前5年以内に日本国内に住所を有したことがあること。

(注2) 住宅の新築等(住宅取得等資金の贈与を受けた翌年3月15日までに行われるものに限る。)に先行してその敷地の用に供される土地等を取得する場合におけるその土地等の取得のための資金が追加されました。

(注3) 贈与を受けた年の翌年12月31日までにその家屋に居住していない場合には、修正申告が必要となります。

2. 住宅ローン控除の対象借入金

不動産の登記持分は土地建物の購入金額+登記費用などの諸経費の合計額のうち各自の負担した金額の占める割合となります。

本件の場合には、2分の1共有ですので、各自の負担金額は5,000万円(支払総額(9,700万円+300万円)×1/2)です。甲は贈与資金700万円及び諸経費分の自己資金300万円と借入金で5,000万円の負担となりますので、当事者が合意した甲の連帯債務の負担額は4,000万円となります。妻の連帯債務の負担額は9,000万円-4,000万円=5,000万円です。したがって、住宅ローン控除の対象となる借入金は次の算式によって計算できます。ただし、住宅の取得対価が限度となりますので、4,850万円(9,700万円×1/2)が限度となります(措法41)。

甲の住宅ローン控除の対象借入金金額=年末借入金残高×4,000万円/9,000万円

妻の住宅ローン控除の対象借入金金額=年末借入金残高×5,000万円/9,000万円

注) 内容は、平成24年4月1日現在の法令等に基づいています。

本事例紹介は、会員の業務上の諸問題解決支援の一環として掲載しています。文中の税法の解釈等見解にわたる部分は、執筆者の私見(参考意見)ですので、実際の申告等税法の解釈適用に当たっては、会員ご本人の責任において行ってください。