

Vol.91

今回は **所得税と相続税**

相談事例
紹介

会員相談室

相談委員 **土屋 栄悦**（渋谷）

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

被相続人の居住用財産に係る譲渡所得の特別控除の特例（所得税）

事例 甲は父から平成26年5月に相続で取得した実家の土地300㎡を平成28年5月に1億2,000万円で売却し、平成28年8月に1億7,000万円の自己居住用のマンションを取得している。

売却した土地には店舗併用住宅があったが、売却前に取壊している。この建物は昭和55年に居宅として建築されたものであるが、昭和62年10月に増改築が行われ、床面積が100㎡から200㎡に増え、用途も店舗併用住宅に変更されている。

この建物は区分所有建物に該当せず、相続直前において延床面積の7割の居宅部分は甲の父が単身で居住し、3割の店舗部分は賃貸されていた。相続後、居宅部分は全く使用されておらず、店舗部分は賃貸が継続されている。この譲渡に係る取得費は不明であり、譲渡費用は400万円であった。

父の相続で甲が取得した財産はこの店舗併用住宅とその敷地だけであり、甲の相続税額は550万円、課税価格は1億1,000万円（建物1,000万円、土地1億円）であった。

甲は昭和50年に購入し直ちに居住の用に供した自宅を平成28年8月に8,000万円で売却している。この譲渡に係る取得費は不明であり、譲渡費用300万円であった。

この場合において甲の平成28年分の譲渡所得の金額の計算は、どのようにするか。

回答 被相続人からの相続財産は事業用部分と居住用部分に区分し、事業用部分には相続税額の取得費加算を適用し、居住用部分には被相続人の居住用財産に係る譲渡所得の特別控除の特例を適用することができる。また、自己の居住用財産については、居住用財産の買換特例の適用を行うことになる。

1. 被相続人の居住用財産に係る譲渡所得の特別控除の特例制度（措法35①③）

相続日から起算して3年を経過する日の属する年の12月31日までに、被相続人が単身で居住の用に供していた家屋（昭和56年5月31日以前に建築された区分所有建物以外のものに限る。）を相続した相続人が、その家屋（耐震性のない場合は耐震リフォームをしたものに限る、その敷地を含む。）又は取壊し後の土地を譲渡した場合において、一定の要件に該当したときは、その家屋又は土地の譲渡所得から3,000万円を特別控除する。

なお、本特例は生計一親族、同族会社等の特殊関係者への譲渡や相続税額の取得費加算、固定資産の交換の特例、取用等の場合の特例などの重複適用はできない。ただし、「居住用財産の買換特例」「居住用財産の買換え等の場合の譲渡損失の損益通算及び繰越控除の特例」「特定居住用財産の譲渡損失の損益通算及び繰越控除の特例」と重複して適用することができる。

2. 他の税制との適用関係（措法35、36の2、39）

本特例は、相続税額の取得費加算の特例とは選択適用であるが、居住用財産買換えの譲渡の特例との重複適用は可能である。

3. 取得費加算の特例を適用できる非居住用部分の取扱い（措通35-8）

被相続人居住用家屋のうち居住用部分と非居住用部分がある場合には、本制度の適用があるのは居住用部分に限られ、非居住用部分については適用がない。本特例を適用しない非居住用部分には、相続税額の取得費加算の特例の適用がある。

4. 昭和56年以前建築の場合にはその後の増改

築等も適用対象（措通35-26(2)）

本制度の対象となる被相続人居住用家屋は「昭和56年5月31日以前に建築されたこと」という要件に該当するものに限られる。この建築日の要件は、原則として「登記事項証明書」に記載される「新築」の日付で判定すればよく、その後に増改築がされまたはその家屋が中古物件で被相続人の取得や居住開始が同日後であったとしても、本特例は適用される。なお、登記事項証明書以外でも、家屋の建築に係る「確認済証」や「検査済証」、「建築に関する請負契約書」などで建築日を証明できる。

5. 譲渡所得の金額

(1)被相続人の居住用家屋等の譲渡

① 居住部分 8,400万円^㉑1 - (420万円^㉒2 + 280万円^㉓3) = 7,700万円

7,700万円 - 3,000万円(特別控除) = 4,700万円

(㉑) 譲渡価額

1億2,000万円 × 70% = 8,400万円

(㉒) 取得費 8,400万円 × 5% = 420万円

(㉓) 譲渡費用 400万円 × 8,400万円 / 1億2,000万円 = 280万円

② 店舗部分 3,600万円^㉑1 - (180万円^㉒2 + 150万円^㉓3 + 120万円^㉔4) = 3,150万円

(㉑) 譲渡価額

1億2,000万円 × 30% = 3,600万円

(㉒) 取得費 3,600万円 × 5% = 180万円

(㉓) 取得費加算550万円 × (1億円 / 1億1,000万円) × 30% = 150万円

(㉔) 譲渡費用 400万円 × 3,600万円 / 1億2,000万円 = 120万円

(2)甲の居住用財産の譲渡

8,000万円 [譲渡価額] < 1億7,000万円 [買換資産] ∴ 譲渡なし

(3)甲の譲渡所得の金額

(1)+(2)=7,850万円

負担付遺贈（相続税）

事例 被相続人甲の相続人は長男と次男（以下「長男等」という。）の2人であり、預貯金を3,000万円ずつ相続している。甲所有のアパート及びその敷地はアパート建築のための銀行借入金を負担することを条件に孫乙へ遺贈されている。

アパートの相続税評価額は3,500万円、敷地の相続税評価額は5,000万円、相続時の銀行借入金の残高は1億円、アパート及びその敷地の相続開始時の時価の合計は1億7,000万円です。なお、乙が借入金の全額を承継することに関し銀行は承諾を行っていない。

この場合において各人の課税価格をどのように計算するか。

回答 負担付き遺贈に係る負担額は課税価格の計算上、遺贈財産の評価額から控除し、経済的利益を受ける者の相続財産に加算する。遺贈財産の評価額よりも負担額が大きい場合には、負担額等を相続税評価ベースに圧縮し、調整計算を行うことになる。

1. 負担付遺贈の課税価格の計算

相続税の計算上負担付遺贈により取得した財産の価額は、負担がないものとした場合における財産の価額から負担額（遺贈のあった時において確定と認められる金額に限る。）を控除した価額によるものとする。（相基通11の2-7）

3,500万円 [アパート] + 5,000万円 [敷地] - 1億円 [銀行借入金] = △1,500万円 [課税価格]

2. 被相続人の債務の承継

相続債務は、原則として法定相続分に応じて

相続人に承継される。遺言や遺産分割協議によって法定相続分と異なる承継割合が定められたとしても、債権者である銀行等の承諾がなければ認められない。（最高裁平成21年3月24日判決）

本件においても債権者の承諾がないため被相続人の銀行借入金1億円は、相続人である長男等に法定相続分に応じ、5,000万円ずつ承継される。長男等が承継する銀行借入金は、相続税の課税価格の計算上、債務控除の対象とされる。（相法13）

3. 債務免除相当額の経済的利益

長男等は承継した銀行借入金の負担を行わず、孫乙が全額負担することになる。これは孫乙が代位弁済後に長男等に対する求償権の放棄をしたと考えるか、または、孫乙によって銀行借入金の無償による債務の引き受けが行われたと考えることができる。この経済的利益は負担付遺贈に基づき長男等が享受したとみなされ、長男等の相続税の課税価格に算入される。（相法8）

4. 負担額の圧縮による課税価格の調整

孫乙の課税価格がマイナスのため課税関係は生じないが、マイナス部分は他の財産から控除されることなく切り捨てられる。一方、孫乙が負担する銀行借入金は長男等の経済的利益として長男等の課税価格に加算されるため、負担額が大きくなれば相続税の総額が増加することとなる。

これと同様な課税関係が代償分割において発生する場合がある。代償分割の対象財産の相続税評価額よりも代償債務の額が大きい場合には、代償債務を負担した相続人の課税価格がマイナスとなることがあり、相続税の課税上不合理な結果が生じる。これを調整するため、代償債務の額は代償分割の対象となった財産が特定され、かつ、その財産の価額が代償分割の時ににおける通常の取引価額を基準として決定されている場合には、代償債務の額は次の算式により圧縮することができる。（相基通11の2-10但書(2)）

$A \times C / B$

A = 代償債務の額

B = 代償債務の額の決定の基となった代償分割の対象となった財産の代償分割時の価額

C = 代償分割の対象となった財産の相続開始時の相続税評価額

負担付遺贈における負担額は、資産を取得するために負担をする債務という意味では、代償分割における代償債務と同様な性質を有すると考えられる。したがって、負担付遺贈における負担額について、代償債務の取扱いに準じて圧縮することができると考えられる。

5. 各人の課税価格

(1)孫乙の負担額

1億円 [負担額] × (3,500万円 [アパート] + 5,000万円 [敷地]) / 1億7,000万円 [取引価額] = 5,000万円 [圧縮後の負担額]

(2)孫乙の課税価格

3,500万円 [アパート] + 5,000万円 [敷地] - 5,000万円 [負担額] = 3,500万円

(3)長男等の課税価格

3,000万円 [預金] + 5,000万円 × 1 / 2 [孫乙の債務引受による経済的利益] - 5,000万円 [承継銀行借入金] = 500万円

注) 内容は、平成28年9月5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。