

# 知って得する賃貸住宅経営

2008.5.1号

## 相続した土地を譲渡所得税「0」で譲渡

土地などの不動産を譲渡した場合、譲渡所得税が課税されます。一般に、長く保有していた土地を売却して得た利益については、所得税・住民税合わせて20%の税率で課税されます。短期間しか所有していない土地の場合には、その利益に対して39%もの割合で課税されます。土地などの売却益は、通常その金額が大きくなるため負担する税金も大きくなりがちです。“少しでも税金を安くしたい”と考えるのが心情でしょう。

### ★相続税の納税

ところで、相続税の納税は現金一括納付が原則です。相続財産や手持ちの資金として、納税できるだけの現金があればいいのですが、相続財産の多くが土地などの不動産や株式など、現金以外であった場合には、現金一括納付ができないことがあります。その際には延納や物納といった方法も認められています。この物納も、相続財産の一部を国に譲渡することで相続税を払うので、一種の譲渡に該当します。でも、譲渡所得税は課税されません。法律で非課税とされているためです。一方、相続税を支払うために土地を売却して現金を調達したといった場合には、譲渡所得税が課税されます。ここに不均衡が存在します。この不均衡を是正するために、一つの特例が設けられています。「相続税の取得費加算の特例」といわれるものです。

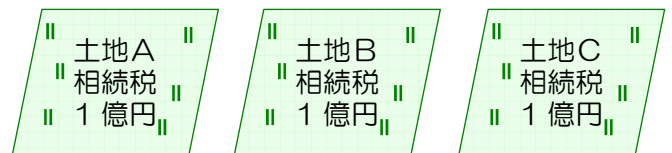
### ★相続税の取得費加算の特例

この特例は、相続で取得した財産を相続が発生してから3年10ヶ月の間に譲渡した場合には、その売却利益の計算上、譲渡した財産に係る相続税相当額を取得費として差し引くというものです。つまり、先に述べたような相続税の納税のために土地を売却したときに、譲渡所得税が課税されてしまう不均衡是正のために、本来であれば取得費に含まれない相続税を、取得費に含むことで、売却利益を少なく計算できるようにしているのです。

原則	売却収入	
	取得費 (取得価額・経費他)	売却益
特例	売却収入	
	取得費(原則の取得費+相続税)	売却益

### ★土地を譲渡した場合は特に注目！

例えば、相続によってA、B、C、3ヶ所の土地を取得してAの土地のみを譲渡した場合でも、ABCすべてにかかった相続税を取得費として差し引けます。



上図の土地を相続したaさんの場合は、その一部を譲渡した場合でも、土地を譲渡して得た利益が3億円となるまでは譲渡所得税の負担がないということになります。

### § 特例を適用できる条件 §

- ① 譲渡した土地は相続又は遺贈によって取得したものであること。
- ② 相続開始後3年10ヶ月以内に譲渡が行なわれること。
- ③ 確定申告をすること。

特に、①はもともと自分で持っていた土地を譲渡しても特例の対象にならないので、注意が必要です。しかし、上記3つの要件がそろえば、その譲渡が相続税を支払うために行なわれたものでなくとも、この特例は適用できます。

なお、土地以外の相続財産を譲渡した場合には、原則通り譲渡した財産に係る相続税しか差し引けません。また、代償分割金を支払って相続財産を取得した場合には、調整計算が必要となりますので、詳しくは専門家にご相談下さい。