

居住用財産 譲渡編 ～取得費加算～

居住用財産の譲渡に限った話ではありませんが、相続・遺贈により取得した財産を相続から3年以内に譲渡した場合には、ちょっとお得な制度があります。ただし、相続税を納付していることが前提です。

【事例】 波兵衛の死亡によりカツオは右図のような財産を取得しました。しかしカツオは賃貸で十分だと考え、この土地（居住用）と建物を相続から2年後にそれぞれ6,000万円と1,000万円で売却することにしました。波兵衛の各取得費は500万円と300万円です。なお、波兵衛の相続でカツオが納めた相続税額は1,000万円でした。

★ カツオが相続した財産 ★

	課税価額（万円）
土地（居住用）	5,000
土地（貸付用）	3,000
建物（居住用）	500
株式	1,500
計	10,000

(1) 譲渡益の計算

では問題です。カツオは波兵衛が500万円で取得した居住用土地を5,000万円で相続し、今回6,000万円で譲渡しました。単純に考えて、カツオの譲渡益の額はいくらになるでしょうか？

- ① $6,000 \text{万円} - 5,000 \text{万円} = 1,000 \text{万円}$
- ② $6,000 \text{万円} - 500 \text{万円} = 5,500 \text{万円}$



相続税を払って相続により5,000万円で取得したのだから①でいいのではと考えるくなりますが、正解は②です。それでは税金の二重払い（5,000万円-500万円の部分）ではと思われるかもしれませんが、日本の税法ではそうは考えません。波兵衛が亡くなった時点で一定額以上の財産を持っていて、その持っていたことに対して課された税金が相続税。一方、その財産の取得から譲渡までのもうけ（譲渡益）に課税されるのが所得税です。つまり、相続による取得を新たな取得（＝それまでの譲渡益の清算）とは考えないということです。

(2) 取得費加算

① 相続税額の取得費加算の制度とは？

- A 相続・遺贈により財産を取得し、
- B 相続税を納付しており、
- C 相続の申告期限の翌日から後3年（相続日から計算すると3年10か月）以内に譲渡している場合



上記A～Cの要件全てを満たす場合には、その納めた相続税額の一部を取得費に加算できる（＝譲渡益が小さくなる）という制度です。今回カツオは全ての要件を満たしているので適用があります。なお、譲渡した財産が土地（借地権等を含む）と土地以外で計算方法がやや異なります。

② 譲渡した財産が土地以外の場合（今回のケースでは建物）

カツオの納付した相続税額のうち、建物にかかる部分を計算します。

$$\text{相続税額 } 1,000 \text{万円} \times \text{建物の } 500 \text{万円} / \text{課税価格全体 } 10,000 \text{万円} = 50 \text{万円}$$

この50万円を本来の300万円に加算して、譲渡益の計算上建物の取得費は350万円と計算できます。

③ 譲渡した財産が土地の場合（今回のケースでは居住用の土地）

$$\text{相続税額 } 1,000 \text{万円} \times \text{土地全て } (5,000 \text{万円} + 3,000 \text{万円}) / \text{課税価格全体 } 10,000 \text{万円} = 800 \text{万円}$$

この800万円を本来の500万円に加算して、譲渡益の計算上居住用土地の取得費は1,300万円と計算できます。

基本的な考え方は②も③も同じなのですが、譲渡した財産が土地の場合は、譲渡する土地以外の土地も含めた土地全てにかかる相続税額が対象になる（控除できる）という点が特徴です。

カツオ『やっぱりどう考えても二重課税だと思うんだけどなあ。 もーおかんむりだよ』