

# J A 相続税 対策シート

令和6年度版

相続が起きたら……あなたの家は大丈夫？

申告と手続きのスケジュール 相続税申告等の必要書類

相続税額概算

相続税の計算の仕組み  
小規模宅地等の減額特例

相続対策

考え方・贈与による対策と特例

遺言書の活用

相談はJAへ

農地等納税猶予

新しい不動産登記法

不動産税務

長期譲渡所得・取得費加算  
代償分割・空き家の譲渡



全国農業協同組合中央会

参考資料

相続税・贈与税の税額早見表  
相続があつた場合の消費税

# JA相続税対策シートの使い方

この冊子には、相続税を中心に、組合員の皆さんの「相続・事業承継支援」に必要な不可欠な知識や各種情報を図表にして収めてあります。

相続が起こったとき、ご遺族が“何をどうしたらいいかわからない”ということにならないように、JA職員がシート（ページ）をめくって「相続相談」をすすめられるよう構成しました。もちろん、事前の相続対策等のツールとして活用することもできますし、ファイナンシャル・プランニングの提案にも資するよう参考資料も充実させています。

様々な内容を携帯できるサイズにコンパクトにまとめたため、それぞれの税制度の説明を省略した部分も多く、慣れない方には不明な部分もあるかもしれません。その場合は、同じくJAまちづくり資産管理情報チーム、JA全中から発行されている「組合員のための相続税読本 ～えっ、うちは大丈夫？～」をご利用下さい。相続税対策シートの活用に資するよう作成しております。

近年の厳しい経済状況において、また組合員・JAを取り巻く情勢からも、「相続・事業承継支援」は重要さを増しています。JAが、組合員やそのご家族の皆さんのくらしと資産を守るため、相続・事業承継対策を支援することは、組合員の悩みを解決するのみならず、JAグループの基盤強化につながります。この冊子を有効活用し、さらなる具体策を提案・推進してください。

令和6年4月

全国農業協同組合中央会  
JAまちづくり資産管理情報チーム

# 目 次

## 第1章 相続が起こったとき…………… 4-19

- ①相続開始後の申告と手続きのスケジュール…………… 4-5
- ②相続税申告等のための必要書類…………… 6-11
- ③準確定申告と相続人の確定申告…………… 12-14  
準確定申告書／主な注意点／個人番号カードの返納／主な届出・申請書の提出期限／相続により引き継いだ場合の減価償却
- ④宅地の評価…………… 15-18  
評価単位／賃貸アパートの駐車場敷地／地積規模の大きな宅地の評価の適用判定フローチャート／地積規模の大きな宅地の評価／セットバック／他人の土地に囲まれた土地（無道路地）の評価／配偶者居住権等の評価
- ⑤物納…………… 19  
金銭による納付困難要件／物納に充てることができる財産と権利／物納劣後財産の例示

## 第2章 相続税額の概算…………… 20-27

- ①相続税の計算のしくみ…………… 20-21  
相続人の範囲・順位・相続分／相続税の計算の仕方／資産の評価方法の概要
- ②路線価図と評価倍率表…………… 22-23  
路線価図の見方／評価倍率表の見方／正味の遺産額を出す
- ③小規模宅地等の減額特例…………… 24-27  
特例対象宅地等／貸付事業用宅地等の判定／特例の適用に関する想定Q & A

## 第3章 相続対策…………… 28-47

- ①相続対策の考え方と贈与による相続対策…………… 28-31  
贈与税の基礎控除の考え方／暦年課税贈与の計算式／贈与税の配偶者控除／諸費用／居住用財産の持分と居住用財産譲渡の3,000万円控除との関係／居住用不動産の特別受益の持戻し免除／生前贈与のポイント／贈与契約書／暦年課税贈与の加算期間／相続時精算課税制度／具体例（その1）／具体例（その2）
- ②贈与税の特例…………… 32-33  
直系尊属から住宅取得等資金の贈与を受けた場合の非課税／直系尊属からの結婚・子育て資金の一括贈与に係る贈与税の非課税／直系尊属からの教育資金の一括贈与に係る贈与税の非課税
- ③生命共済による相続対策…………… 34-35  
相続財産完全防衛額表／相続財産完全防衛額の考え方／死亡共済金の課税関係／死亡共済金の非課税金額／満期時の課税関係／生活保障年金の課税関係／生存給付特則付一時払終身共済の課税関係／定期金に関する権利の評価
- ④遺言書の活用…………… 36-37  
遺言の種類による作成方法と特徴／遺言の留意点／遺留分／遺留分侵害額請求権／公正証書遺言作成のための主な準備書類等／公正証書遺言の作成手数料／法務局による自筆証書遺言の保管制度／法務局における自筆証書遺言の手数料
- ⑤家族信託…………… 38-39  
家族信託とは／信託財産の分別管理義務／家族信託と税金／家族信託と遺言／家族信託の具体例

⑥農地等の相続税の納税猶予等	40-45
贈与税の納税猶予／納税猶予農地が収用等された場合の利子税の免除／納税猶予の継続措置の拡充／生産緑地の貸付け／生産緑地の評価／特定生産緑地の概要と税制上の措置／特定生産緑地の指定の流れ／耕作権割合／農業投資価格	
⑦所有者不明土地の解消に向けた見直し	46-47
民法改正／戸籍法の改正／不動産登記法の改正	

## 第4章 不動産税務 48-55

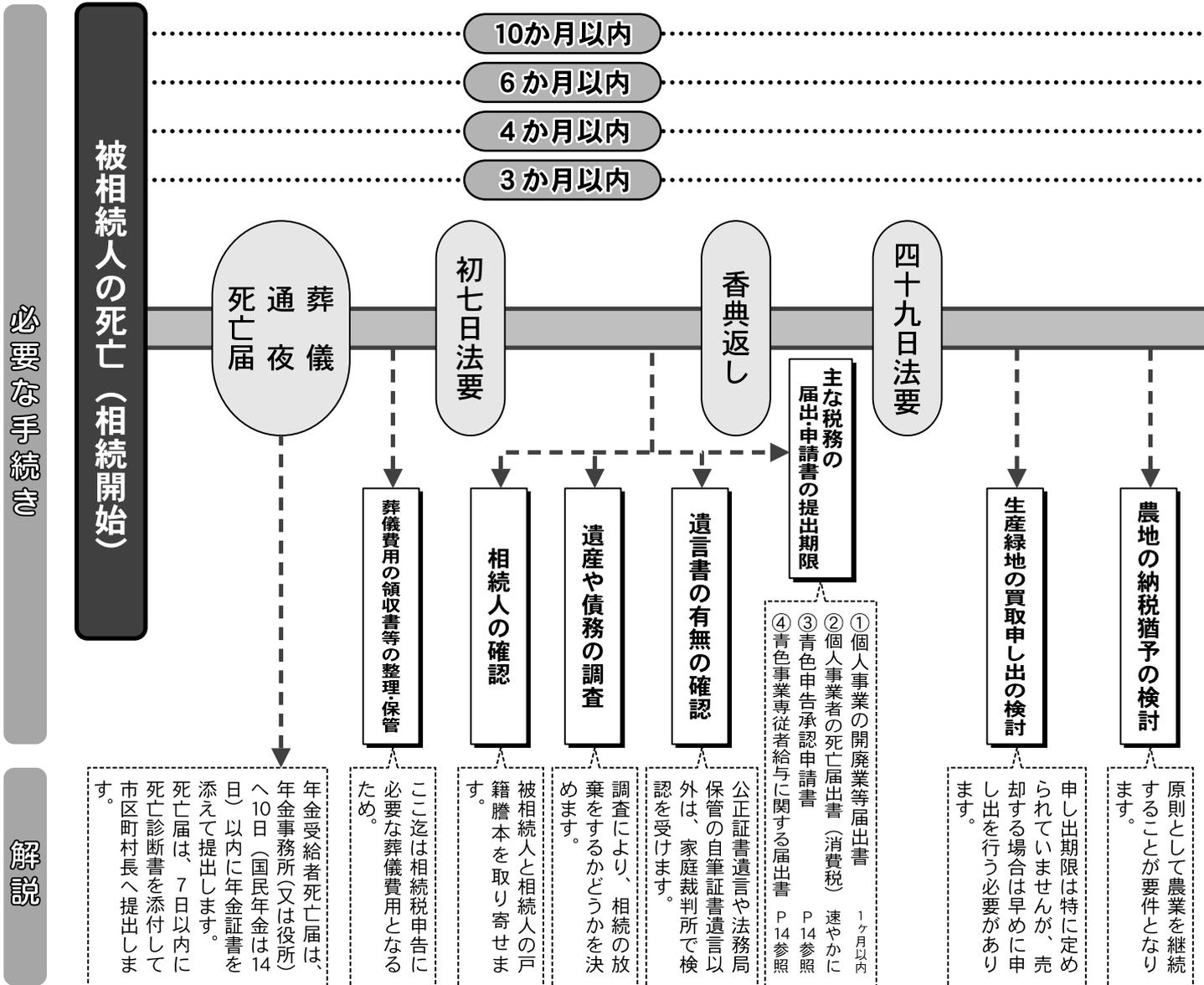
①不動産を売却するときの税金（長期譲渡所得）	48-50
長期譲渡所得の計算式／長期譲渡所得の税額速算表／譲渡費用となるもの／譲渡費用とならないもの／建物取り壊し時の費用／収用に伴う補償金の区分と取扱い	
②相続税の取得費加算の特例	51
具体例／代償分割がある場合	
③空き家に係る譲渡所得の特別控除の特例	52
④不動産にまつわる税金等	53-55
固定資産税・都市計画税／不動産取得税／印紙税／不動産の報酬限度額／不動産の所有権移転登記等に必要な書類／登録免許税	

## 第5章 参考資料 56-82

①相続があった場合の消費税	56-57
納税義務の判定／相続により事業を承継した相続人の消費税の届出書と期限	
②三大都市圏	58-59
地積規模の大きな宅地の評価用の三大都市圏／農地の納税猶予用の三大都市圏特定市	
③納税猶予利子税額早見表	60-61
終身の場合／20年免除の場合	
④相続税額早見表	62-71
配偶者と子供の場合／子供だけの場合／配偶者と兄弟の場合／兄弟だけの場合／配偶者と親の場合／親だけの場合	
⑤贈与税額早見表	72-73
特例贈与／一般贈与	
⑥所得税額・住民税額早見表	74-75
課税所得ベース／給与収入ベース／青色申告特別控除10万円の場合と65万円の場合における所得税・住民税への影響	
⑦所得税、個人住民税、個人事業税	76-78
所得控除額一覧表／配偶者控除および配偶者特別控除（所得税）／個人住民税の所得控除額一覧表／個人事業税／主な資産の耐用年数／償却率表／建物の標準的な建築価額表	
⑧土地等の評価の調整率表等	79-80
奥行価格補正率表／側方路線影響加算率表／間口狭小補正率表／奥行長大補正率表／がけ地補正率表／二方路線影響加算率表／地積区分表／不整形地補正率表／都市計画道路予定地の区域内にある宅地の評価の補正率表／元金1,000万円の場合の元利均等返済額	
⑨各種税額の速算表等	81
贈与税額速算表／相続税額速算表／所得税額速算表／住民税額速算表／公的年金等控除額／給与所得控除額	
⑩令和6年分（令和7年3月申告分）年齢早見表	82

# 第1章 相続が起こったとき①

## ①相続開始後の申告と手続きのスケジュール [相続税読本 12～16ページ参照]



### 遺族年金の請求

自営業者等 (農業従事者) : 18歳未満 (障害者の場合は20歳未満) の子供及びこれらの子供を持つ配偶者に遺族基礎年金が支給される (但し、養子縁組の場合は注意)

サラリーマン等 (兼業農家の場合) : 上記の外に、遺族厚生年金

- (注1) 請求手続きが遅れた場合でも、5年分は遡って支給されるが、なるべく早く手続きを行うこと。
- (注2) 自営業者等が遺族基礎年金を受給できない場合、寡婦年金又は死亡一時金が支給される場合がある。
- (注3) 遺族年金受給者については年収 (所得) 制限がある。

### 遺言書の検認

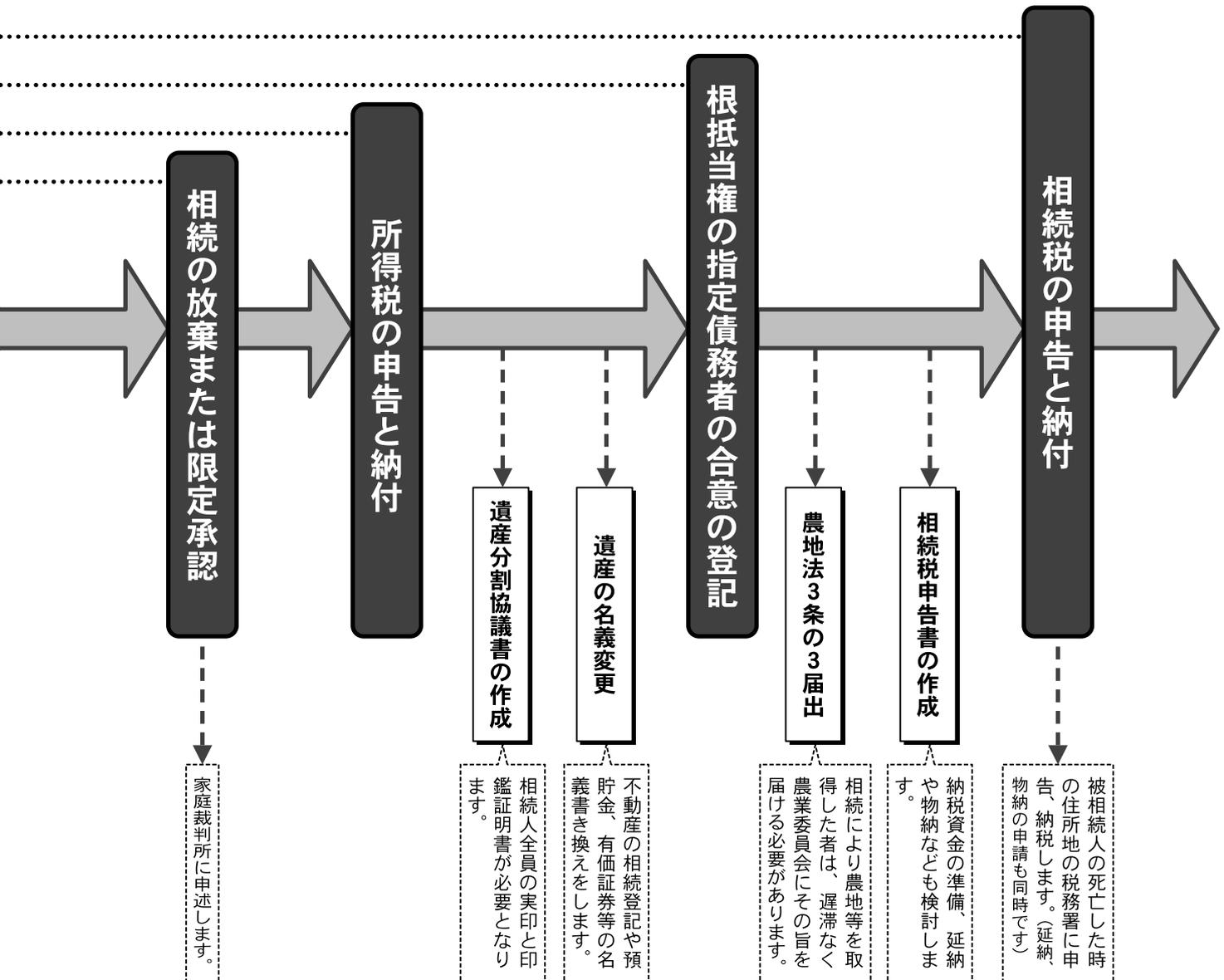
申立人 : 遺言書の保管者又は遺言書を発見した相続人 (検認請求義務者)

申立先 : 相続開始地の家庭裁判所

期日 : 相続開始又は発見後遅滞なく申立てを行う

必要書類 : 遺言書の検認申立書、遺言者の原戸籍謄本・除籍謄本、相続人全員及び申立人の戸籍謄本

(注) 公正証書遺言や法務局に保管された自筆証書遺言については検認の必要はない。他の遺言の場合、検認を行わないと罰則がある。



相続の放棄または限定承認

家庭裁判所に申述します。

所得税の申告と納付

遺産分割協議書の作成

相続人全員の実印と印鑑証明書が必要となります。

遺産の名義変更

不動産の相続登記や預貯金、有価証券等の名義書き換えをします。

根抵当権の指定債務者の合意の登記

農地法3条の3届出

相続により農地等を取得した者は、遅滞なく農業委員会にその旨を届ける必要があります。

相続税申告書の作成

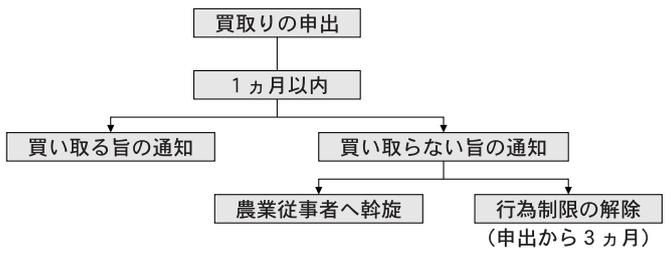
納税資金の準備、延納や物納なども検討します。

相続税の申告と納付

被相続人の死亡した時の住所地の税務署に申告、納税します。(延納、物納の申請も同時です)

生産緑地の買取りの申出

生産緑地の指定から30年以上（特定生産緑地は10年以上）又は農業従事者の死亡等の場合、市町村長に対し生産緑地を時価で買い取るよう申出を行う制度



(注) 申出期限は特に定められていないが、市町村が買い取らない場合は申出から3ヵ月たたと行為制限の解除を受けられないため、自由に処分することができない。従って、生産緑地を売却して納税資金に充てるようなときは、なるべく早く申出を行うこと。

● 預金・貯金の名義変更  
遺言書や遺産分割協議書に基づいて行う。また、相続人の実印・印鑑証明書などを用意

● 土地建物の名義変更  
登記変更手続き（相続登記）により行う  
登録免許税がかかる（固定資産税評価額×0.4%）

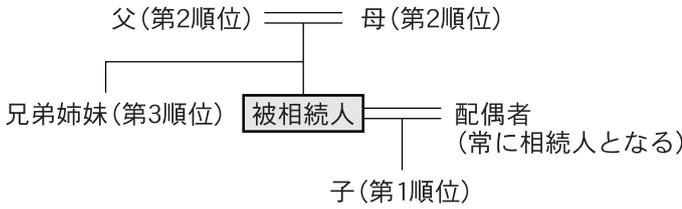
● 遺産分割前の預貯金の払戻制度（相続税読本 93～94ページ参照）

各相続人は、預貯金債権の額（口座基準）×1/3×各相続人の法定相続分（同一の金融機関につき150万円が限度）までについては、他の相続人の同意がなくても単独で払戻しをすることができる

# 第2章 相続税額の概算①

## ①相続税の計算のしくみ [相続税読本 19~24ページ参照]

### ●相続人の範囲・順位・相続分

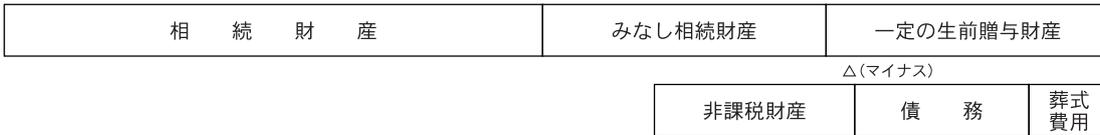


順位	相続人	相続分
第1順位	配偶者と子(直系卑属)	配偶者1/2・子1/2 <sup>(※1)(※2)(※3)</sup>
第2順位	配偶者と親(直系尊属)	配偶者2/3・親1/3 <sup>(※2)</sup>
第3順位	配偶者と兄弟姉妹	配偶者3/4・兄弟姉妹1/4 <sup>(※2)</sup>

(※1) 子が死亡している場合は、孫が相続人となる。  
 (※2) 複数の場合は、人数で等分する。  
 (※3) 嫡出子と非嫡出子の相続分は同等。

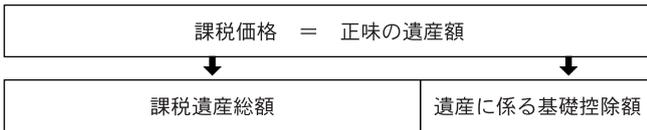
### ●相続税の計算の仕方

Step 1. 正味の遺産額を求める (相続人が配偶者と子供2人の場合)

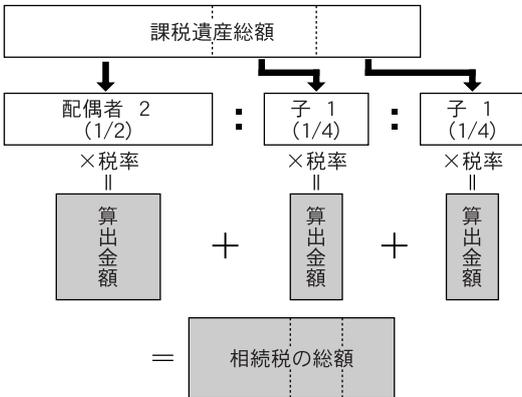


課税価格 = 正味の遺産額

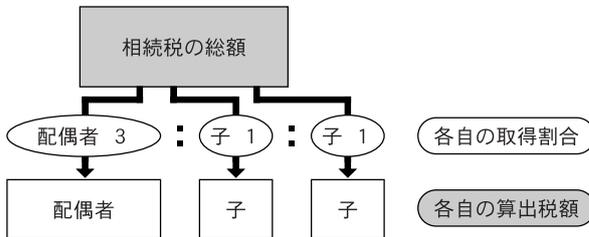
Step 2. 課税遺産総額を求める



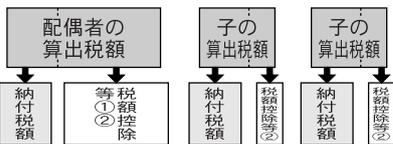
Step 3. 課税遺産総額の法定相続分に対する税額を求め合計する



Step 4. 相続税の総額を実際に相続した財産額で按分する



Step 5. 各自の算出税額から税額控除等を差し引く



Step 6. 実際に納める相続税額



#### 相続財産

土地、建物、有価証券、預貯金等、被相続人のすべての財産が対象となる

#### みなし相続財産

●民法上は相続財産とはいえない生命共済金、死亡退職金等も相続税法上は「みなし相続財産」として課税される

●生命共済金と死亡退職金は、それぞれ、 $[500万円 \times 法定相続人の数]$  が控除できる

#### 一定の生前贈与財産

相続や遺贈で財産を貰った人が、相続開始前3年以内に被相続人から通常の生前贈与を受けていた場合又は相続時精算課税制度を利用して贈与を受けていた場合は、その贈与された財産は相続税の課税対象となる

#### 非課税財産

墓所、霊廟、祭具、仏壇、仏具等宗教的なものや公益法人等への寄付等は「非課税財産」とされ、課税されない

#### 債務

被相続人の借金の他、被相続人が納付すべき税金は「相続税の債務控除」として控除される

#### 葬式費用

通夜や告別式、戒名、納骨等にかかった費用は控除できる。但し、香典返しや法事にかかった費用は控除の対象とされない

#### 遺産に係る基礎控除額

$[600万円 \times 法定相続人の数] + 3,000万円$  が課税価格から控除される

#### 相続税の総額

課税遺産総額を法定相続分で分け、 $[法定相続分 \times 取得金額 \times 税率 - 控除額]$  でそれぞれの税額を算出してから合算する → 相続税額速算表参照

相続税額速算表		
各法定相続人の取得金額	税率	控除額
1,000万円以下	10%	0
1,000万円超~3,000万円以下	15%	50万円
3,000万円超~5,000万円以下	20%	200万円
5,000万円超~1億円以下	30%	700万円
1億円超~2億円以下	40%	1,700万円
2億円超~3億円以下	45%	2,700万円
3億円超~6億円以下	50%	4,200万円
6億円超	55%	7,200万円

#### 税額控除等

①配偶者の税額軽減 [相続税読本 97~99ページ参照]

$[配偶者の法定相続分 \text{ 又は } 1億6,000万円]$

いずれか大きい方の金額まで配偶者には相続税が課せられない

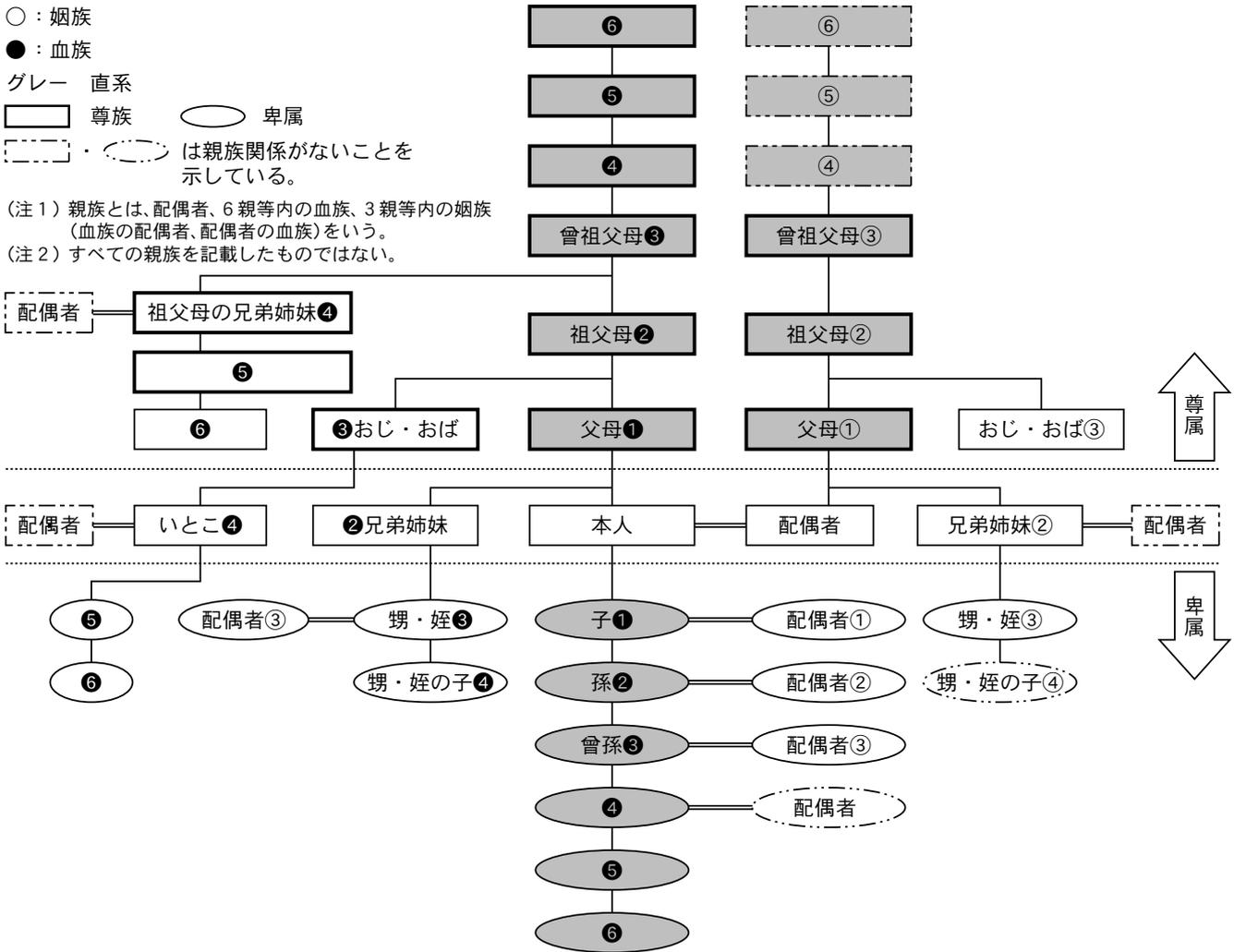
②その他

2 割加算、贈与税額控除、未成年者控除、障害者控除、相次相続控除、外国税額控除、精算課税控除がある

〈親族の範囲及び親等〉

- ：姻族
- ：血族
- グレー 直系
- 尊族 ○ 卑属
- は親族関係がないことを示している。

(注 1) 親族とは、配偶者、6 親等内の血族、3 親等内の姻族（血族の配偶者、配偶者の血族）をいう。  
 (注 2) すべての親族を記載したものではない。



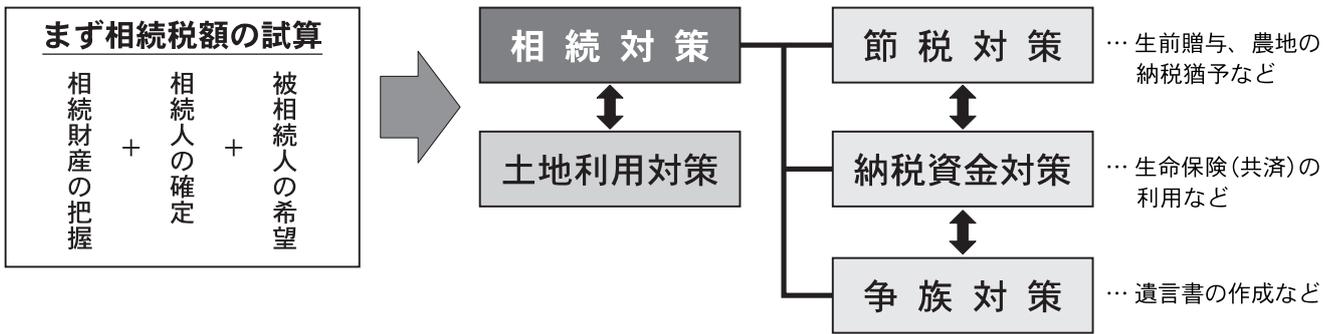
●資産の評価方法の概要 [相続税読本 103～105 ページ参照]

資産の種類		評価の概要	資産の種類	評価の概要	
土地等 (地目は現況による)	宅地	市街地：[路線価方式] 路線価×奥行価格補正率×地積 その他：[倍率方式] 固定資産税評価額×倍率	建物等	建物	固定資産税評価額×倍率 (倍率は現行1.0)
		貸宅地 貸家建付地		宅地の評価額×(1-借地権割合 <sup>(※1)</sup> ) 宅地の評価額×(1-借地権割合×借家権割合 <sup>(※2)</sup> ×賃貸割合 <sup>(※3)</sup> )	貸家
	借地権	宅地の評価額×借地権割合 <sup>(※1)</sup> (借地権の慣行のある地域に限る)	構築物	(再建築価額-経過年数に応ずる償却費合計額(定率法による償却))×0.7	
	農地	純農地・中間農地：固定資産税評価額×倍率 市街地周辺農地：(宅地の評価額-造成費)×0.8 市街地農地：宅地の評価額-造成費	株式	上場銘柄	(イ)～(ニ)のうち (イ)相続開始の日の終値 (ロ)その月の毎日の終値の月平均値 最も低い金額 (ハ)その前月の毎日の終値の月平均値 (ニ)その前々月の毎日の終値の月平均値
		貸農地	農地の評価額×(1-耕作権割合 <sup>(※)</sup> ) (※ヤミ小作の場合は、0)	取引相場のない株式	類似業種比準価額・純資産価額・併用価額・配当還元価額
	耕作権	農地の評価額×耕作権割合	預貯金	固定性預貯金	預入残高+既経過利息-源泉所得税等
	山林	純山林・中間山林：固定資産税評価額×倍率 市街地山林：宅地の評価額-造成費	流動性預貯金	流動性預貯金	預入残高
		貸地	土地の評価額-地上権等の権利の評価額	生命共済	死亡共済金
	宅地以外	地上権・永小作権等	土地の評価額×権利の期間に対応する割合	生命共済契約に関する権利	解約返戻金の金額
				会員権	取引相場のあるもの
			取引相場のないもの	返還を受けることができる金額	

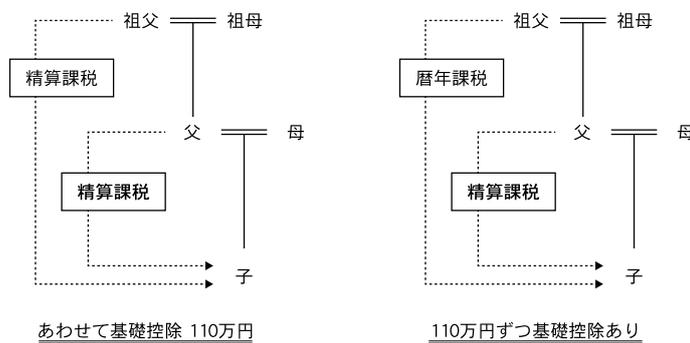
(注) 居住用の区分所有財産は原則として(土地・建物の評価額)×区分所有補正率で評価する。  
 (※1) 借地権割合：地域によって30%～90% (定期借地の場合は原則として5%～20%) の範囲で定められている。  
 (※2) 借家権割合：全国すべての地域で30%。  
 (※3) 賃貸割合：各独立部分の床面積の合計のうち相続発生時に賃貸されている部分の床面積の占める割合。但し、相続発生時に一時的に賃貸されていなかった部分は賃貸されているとみなされる。(戸建ては除く。)

# 第3章 相続対策①

## ①相続対策の考え方と贈与による相続対策 [相続税読本 27～41ページ参照]



### ●贈与税の基礎控除の考え方



(注) 相続時精算課税の基礎控除は、令和6年以降の相続時精算課税贈与から適用される。

### ●暦年課税贈与の計算式

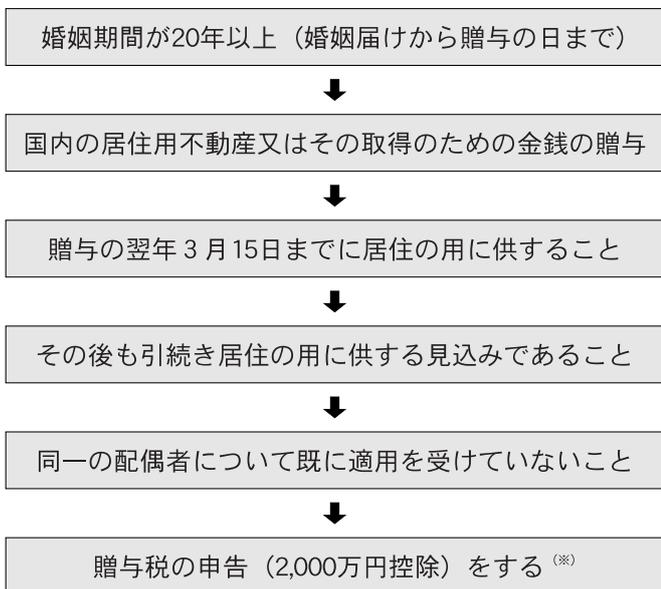
$$\left\{ \begin{array}{l} \text{その年中に取得した} \\ \text{贈与財産の価額の合計額} \end{array} \right. - \left\{ \begin{array}{l} \text{配偶者控除額} \\ \text{(最高2,000万円)} \end{array} \right. - \left\{ \begin{array}{l} \text{基礎控除額} \\ \text{(110万円)} \end{array} \right. \times \text{税率}^{(\ast 1)(\ast 2)} = \text{贈与税}$$

(80ページの速算表利用)

(※1) 平成27年以降の贈与税の税率は、80ページの速算表を利用して「一般税率」又は「特例税率」のいずれかを適用する。  
 (※2) 「特例税率」の適用を受ける場合で、110万円控除後の課税価格が300万円を超えるとき等一定のときは、戸籍謄本等が必要になる。

### ●贈与税の配偶者控除

〈適用要件〉



### (※) 贈与税申告書の添付書類

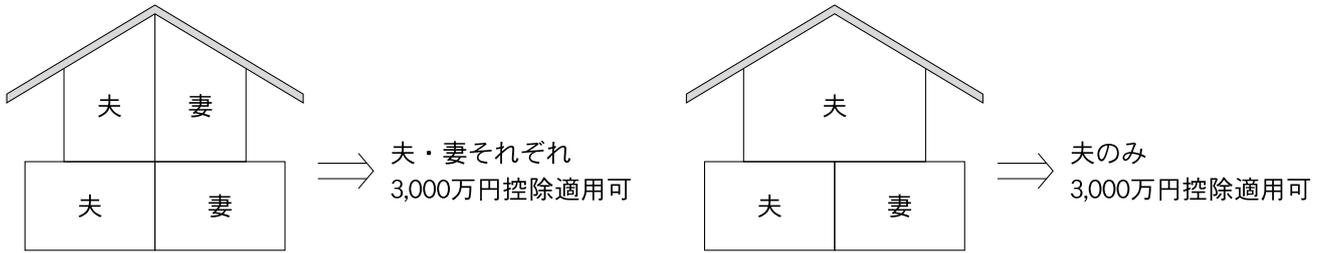
- ① 戸籍謄本又は抄本 (贈与を受けた日から10日以上経過した後  
に作成されたもの)
- ② 戸籍の附票の写し (贈与を受けた日から10日以上経過した後  
に作成されたもの)
- ③ 登記事項証明書その他居住用不動産を取得したことを証する  
書類

### ●諸費用

登録免許税	固定資産税評価額 × $\frac{20^{(\ast 1)}}{1,000}$
不動産取得税	固定資産税評価額 × $\frac{1^{(\ast 2)}}{2} \times \frac{3}{100}$
贈与契約書の 印紙税	不動産贈与… 1通当り200円 現金贈与… 非課税
確定日付手数料	贈与契約書：1通当り700円

(※1) 贈与による所有権移転登記の税率。  
 (※2) 課税標準の軽減措置 (土地のみ)。

### ●居住用財産の持分と居住用財産譲渡の3,000万円控除との関係



### ●居住用不動産の特別受益の持戻し免除（民法903条4項）

婚姻期間が20年以上である配偶者の一方が他方に対し、居住用不動産を令和元年7月1日以後遺贈又は贈与した場合には、特別受益の対象とならない。

### ●生前贈与のポイント

対象財産の優先順位	贈与の対象財産は、特に値上がりの見込まれる財産があれば、その財産から優先的に行うこと。特に優先順位がない場合には、小口に分割でき贈与のための費用も少なく済む現金、預金等から行うこと。
贈与時期等は毎年変更	贈与する財産の種類や金額、贈与時期は、なるべく毎年変更すべき。毎年、現金を一定期間、同時期に同額を贈与するような契約は定期的贈与とみなされ、一括して贈与税が課せられるおそれがある。
贈与契約書の作成	贈与契約書は、作成義務はないが、当事者の意思確認や証拠資料として残すためにも作成すべき。氏名は自筆すること。贈与日が問題になることもあるので、公証役場で確定日付を取っておくのが望ましい。
早めの実行が重要	相続または遺贈により財産を取得した者が、その被相続人から相続開始前3年以内に受けた贈与は、相続税の課税（生前贈与加算の適用）対象になることにも留意する。
贈与の証拠は納税で	基礎控除の枠を超える贈与をして、少しでも納税を行うことは、税務署側に贈与の事実を認識してもらうためにも有効な手段である。
受贈財産は自己管理	贈与の実行に際しては、自己の口座から相手の口座（使用中のもの）に振り込む等して贈与の事実を明確にするように心掛けること。また、受贈者は、自己の通帳および印鑑を必ず自己管理すること。
子供や孫への贈与	贈与対象者を子ではなく孫にすれば、相続税の課税を一度免れることができる。また、資力のない子供や孫に対して不動産を贈与する場合は、諸費用（登記費用や税金相当額等）分も贈与しておく必要がある。
贈与の認識能力	受贈者が子などの場合、最低でも贈与を受けることが認識できるだけの年齢であること。一般的には、10歳前後であればその程度の判断能力があるとされるが、受贈者本人が「贈与があったことをまったく知らなかった」というようなことは絶対に避けること。

### ●贈与契約書【参考例】

収入印紙

贈与契約証書

後記不動産は、贈与者農協太郎の所有であるが、農協太郎はこれを農協花子に贈与することを約し、農協花子はこれを受諾した。

上記契約の成立したことを証するため、本証書2通を作成し、各当事者は署名・押印のうえ、これを1通ずつ保存する。

令和6年11月15日

神奈川県相模原市大手町一丁目8番3号

贈与者 農協 太郎 印

同所同番同号

受贈者 農協 花子 印

不動産の表示

所在	神奈川県相模原市大手町一丁目
地番	8番3
地目	宅地
地積	650.35平方メートル
所在	同所同番地
家屋番号	8番3
種類	居宅
構造	木造瓦葺平屋建
床面積	180.22平方メートル

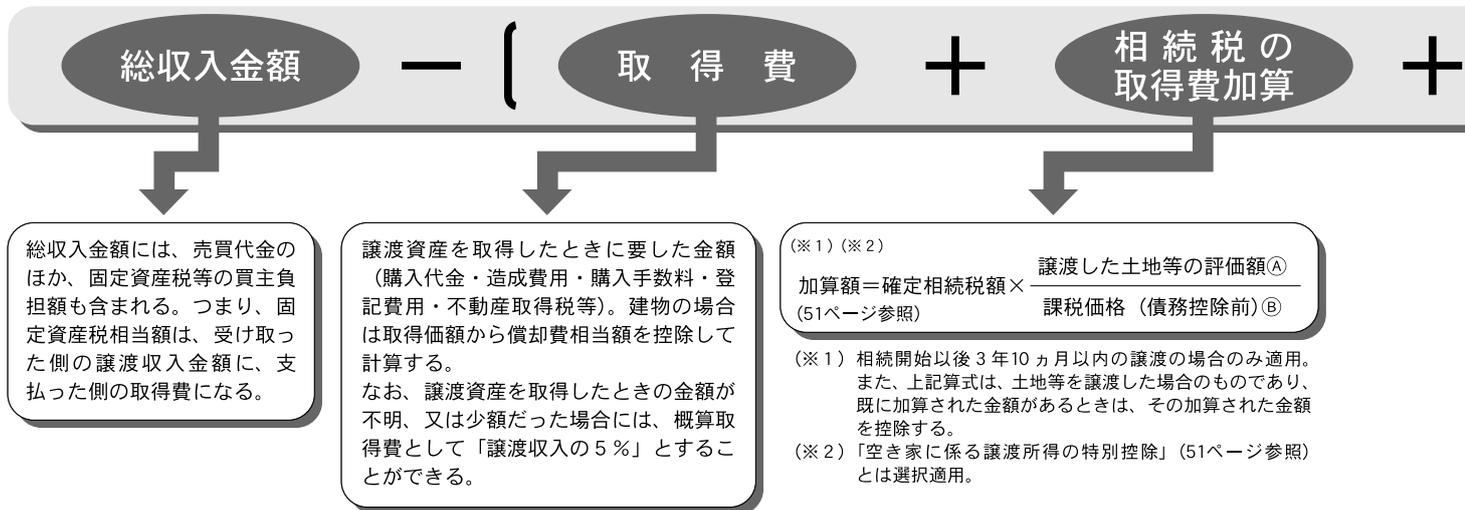
(注) 不動産の贈与契約書の場合、印紙税法において「不動産の譲渡に関する契約書」に該当し、課税文書として取り扱われる。この場合、贈与は無償契約なので、「契約金額の記載のない課税文書」となり、契約書1通につき収入印紙200円を貼付する。現金贈与の場合は、収入印紙不要。

# 第4章 不動産税務①

## ①不動産を売却するときの税金（長期譲渡所得）

### ●長期譲渡所得の計算式

長期譲渡所得とは、譲渡した年の1月1日時点において、5年の所有期間を超えている資産を譲渡したことによる譲渡所得をいう。相続により取得した場合には被相続人が取得した時期から所有期間を計算する。



### ●長期譲渡所得の税額速算表

〈一般の場合〉

課税長期譲渡所得	所得税率	控除額	住民税率	控除額
金額にかかわらず	15%	—	5%	—

〈居住用財産の軽減税率の特例の場合〉

課税長期譲渡所得	所得税率	控除額	住民税率	控除額
6,000万円以下	10%	—	4%	—
6,000万円超	15%	300万円	5%	60万円

〈優良住宅地の譲渡の特例の場合〉

課税長期譲渡所得	所得税率	控除額	住民税率	控除額
2,000万円以下	10%	—	4%	—
2,000万円超	15%	100万円	5%	20万円

### ●譲渡費用となるもの

- その譲渡に際しての仲介手数料
- 譲渡した土地の測量費、分筆費用
- 借家人等を立ち退かせるための立退料
- 契約書の印紙代
- 譲渡するために取り壊した建物の資産損失、取壊し費用
- 他に有利な条件で譲渡するための既契約の解約金
- 借地権を譲渡する際の地主への承諾料

### ●譲渡費用とならないもの

- 遺産分割に係る弁護士費用（相続があったことに伴う費用のため）
- 申告書作成による税理士報酬（所得税の確定申告書作成の費用のため）
- 住所変更登記費用（転居したことに伴う費用のため）
- 抵当権抹消費用
- 居住用財産の譲渡の際の引越費用

譲渡費用

特別控除額

長期譲渡所得金額

仲介手数料、印紙代、測量費、土地の分筆費用、建物取壊し費用、建物の資産損失<sup>(※1)</sup>、立退料、借地権を譲渡する際の地主へ支払う承諾料、交通費<sup>(※2)</sup>、違約金<sup>(※3)</sup>、借入金の利子<sup>(※4)</sup>

- (※1) 譲渡をするために建物を取り壊した場合の建物未償却残高。
- (※2) 譲渡のための契約書作成、譲渡代金の決済などの際に直接要した交通費。
- (※3) 既に売買契約を締結している資産に更に有利な条件で他に譲渡するため当該契約を解除したことに伴い支出する違約金。
- (※4) 立退料や違約金を支払うために借り入れた借入金の利子。

特例が受けられる譲渡	特別控除額
①土地収用法等によって国や地方公共団体等に土地や建物等が買い取られた場合	5,000万円
②自分が居住している家屋やその敷地を譲渡した場合（「空き家にかかる譲渡所得の特例の特例」を含む）	3,000万円
③国や地方公共団体、独立行政法人都市再生機構等が行う特定の土地区画整理事業等のために土地等を譲渡した場合	2,000万円
④地方公共団体等が行う特定住宅地造成事業等のために土地等を譲渡した場合（生産緑地を買取りの申出により、市町村に譲渡した場合を含む）	1,500万円
⑤農地保有合理化等のために農地等を譲渡した場合	800万円
⑥上物を含めた譲渡価格が800万円以下で市区町村長の確認を受けた都市計画区域内の低未利用土地等の所有期間5年超の譲渡 <sup>(※5,6)</sup>	100万円

- (※5) 令和2年7月1日から令和7年12月31日までの譲渡について適用される。
- (※6) 適用を受けようとする低未利用土地等と一筆の土地から分筆された土地等につき、前年または前々年にこの特例の適用を受けた場合には適用できない。

### ●建物取り壊し時の費用

従来の建物	取り壊し目的	左記の場合の取り扱い		
		資産損失	立退料	取り壊し費用
業務用資産	建替後業務用資産として使用	必要経費 <sup>(注)</sup>	必要経費	必要経費
	建替後非業務用資産として使用			家事費
非業務用資産	建替後業務用資産として使用	家事費	/	家事費
	建替後非業務用資産として使用			家事費
業務用資産	譲渡	譲渡費用	譲渡費用	譲渡費用
非業務用資産				譲渡費用

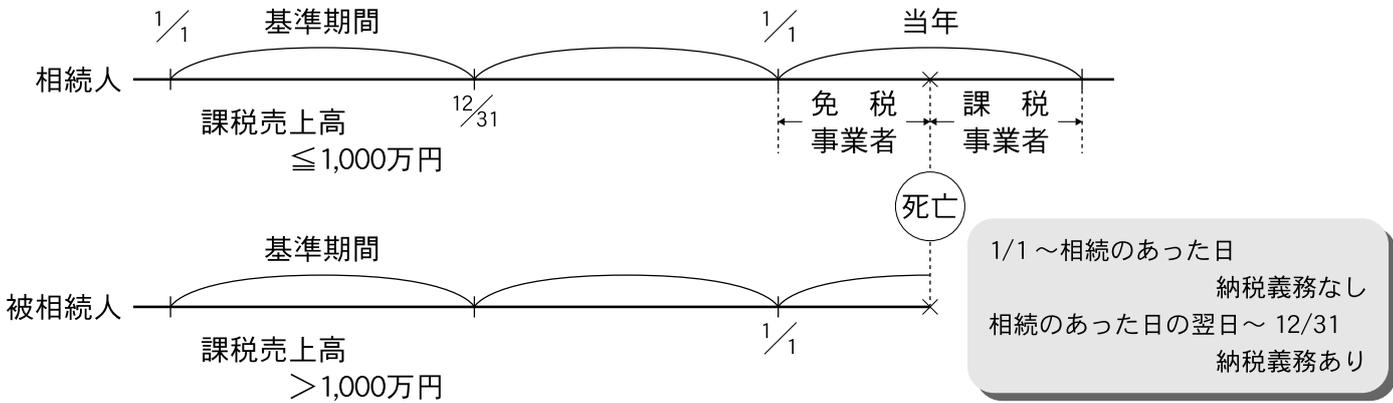
(注) 建替前の不動産所得の規模が事業的規模未満の場合は、資産損失の金額に上限あり。

# 第5章 参考資料①

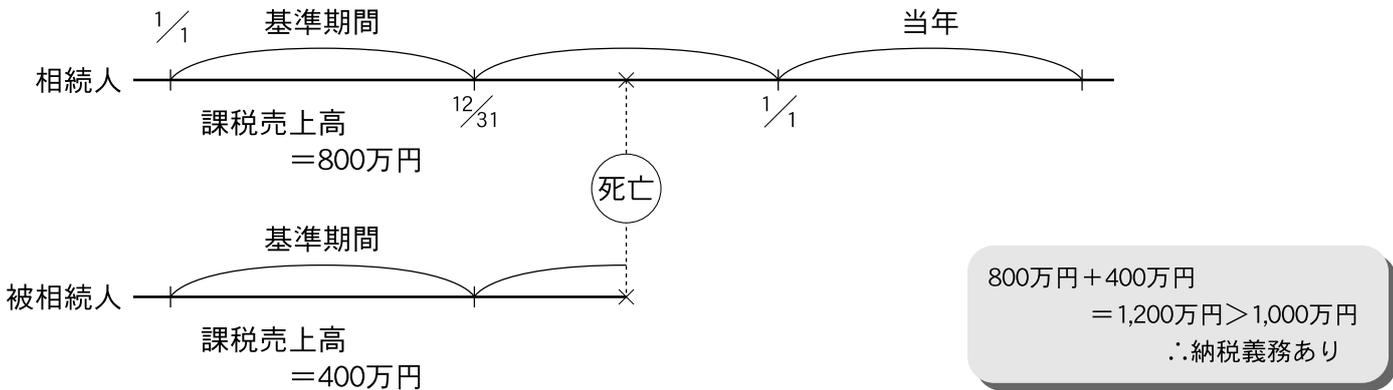
## ①相続があった場合の消費税

### ●納税義務の判定

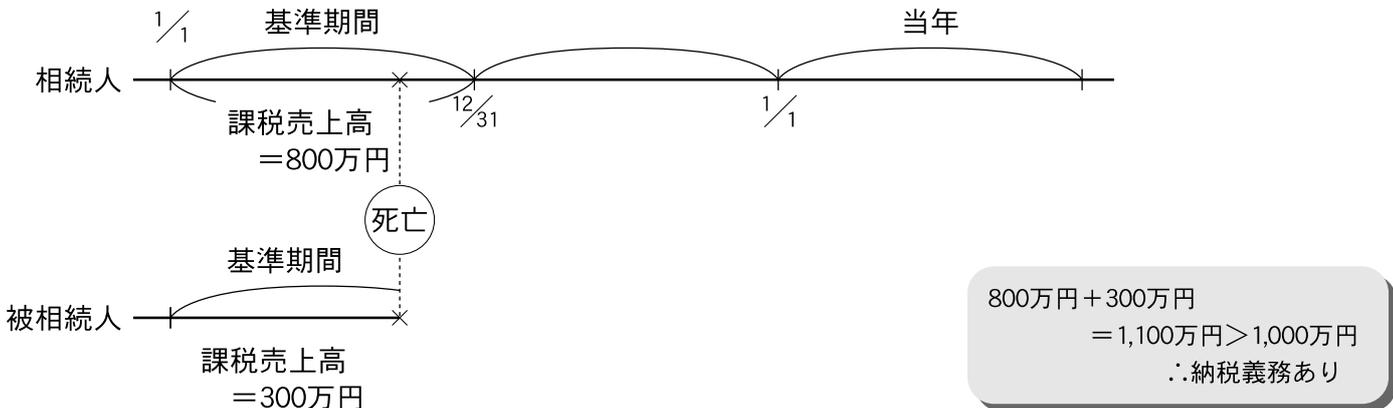
#### パターン1 相続のあった年の判定



#### パターン2 相続のあった年の翌年の判定



#### パターン3 相続のあった年の翌々年の判定



(注) 基準期間に被相続人の事業以外の所得 (例えば、アパート等の譲渡等) があった場合には注意すること。

## ●相続により事業を承継した相続人の消費税の届出書と期限

被相続人が消費税の課税事業者であった場合、その被相続人が提出した各種届出書の効力は事業を承継した相続人には及ばないので、改めて届出書を提出する必要がある。

### 1. 被相続人に関するもの

届 出 書	期 限
個人事業者の死亡届出書	速やかに

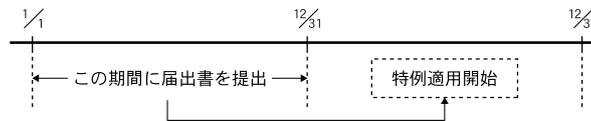
### 2. 事業を承継する相続人に関するもの

届 出 書	期 限
<ul style="list-style-type: none"> <li>消費税課税事業者届出書（基準期間用）</li> <li>相続・合併・分割等があったことにより課税事業者となる場合の付表</li> </ul>	速やかに
消費税課税事業者選択届出書	<ul style="list-style-type: none"> <li>個人事業を営んでいない相続人が相続により被相続人の事業を承継した場合 →相続があった日の属する課税期間中<sup>(※)</sup>に「課税事業者選択届出書」を提出</li> <li>相続開始以前から個人事業を営んでいる相続人が相続により被相続人の事業を承継した場合 <ul style="list-style-type: none"> <li>被相続人が課税事業者の選択の適用を受けていた場合 →相続があった日の属する課税期間中<sup>(※)</sup>に「課税事業者選択届出書」を提出</li> <li>被相続人が課税事業者の選択の適用を受けていなかった場合 →選択不可</li> </ul> </li> </ul>
消費税簡易課税制度選択届出書	<ul style="list-style-type: none"> <li>個人事業を営んでいない相続人が相続により被相続人の事業を承継した場合 →相続があった日の属する課税期間中<sup>(※)</sup>に「簡易課税制度選択届出書」を提出</li> <li>相続開始以前から個人事業を営んでいる相続人が相続により被相続人の事業を承継した場合 <ul style="list-style-type: none"> <li>被相続人が簡易課税制度の適用を受けていた場合 →相続があった日の属する課税期間中<sup>(※)</sup>に「簡易課税制度選択届出書」を提出</li> <li>被相続人が簡易課税制度の適用を受けていなかった場合 →選択不可</li> </ul> </li> </ul>

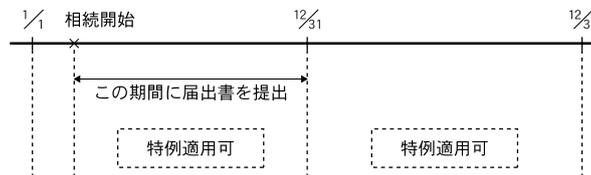
(※) 提出時期の特例

亡くなった時期によっては、相続があった日の属する課税期間の年末までに「課税事業者選択届出書」や「簡易課税制度選択届出書」をやむを得ない事情により提出することが困難な場合がある。このような場合に、提出期限前おおむね1ヵ月以内のときは、亡くなった年の翌年2月末日までに「消費税課税事業者選択（不適用）届出に係る特例承認申請書」や「消費税簡易課税制度選択（不適用）届出に係る特例承認申請」を提出すれば、亡くなった年からこれらの適用を受けることが認められる。

[原則]



[相続の場合①]



[相続の場合②]

