

もう判断に迷わない! 不動産税務を扱う税理士必携!

急な相談でも慌てない!

税理士
のための

不動産税務の 特例制度 Q&A

— 取得・運用・譲渡 —

[著] 野口雅史・山岡美樹

A5判・416頁 定価：本体4,300円+税

本書の特色

- 適用要件が複雑な不動産税務の特例制度について、取得・運用(保有・賃貸借)・譲渡の場面ごとにQ&Aを収録!
- 判断を誤りやすい事例を中心に取り上げ、根拠法令や図表を用い、実務の要点をおさえて詳細に解説!
- 「特例制度の適用早見表」を掲載! 利用可能な特例制度の適用要件がひと目でわかる!



「特例制度の適用早見表」見本

3 不動産の譲渡時に使える特例制度

3 不動産の譲渡時に使える特例制度

(1) 特例制度の適用早見表

譲渡所得に係る主な特例を表にまとめました。

なお、各特例制度の概要及び検討に当たっての留意点については、表の「特例等」欄記載の各解説ページにてご確認ください。また、誤りやすい事例や判断に迷うことのできる事例として本書で取り上げている特例については、「関連事例」欄に掲載ページを記載していますので、併せてご確認ください。

| 特例等 | 適用要件等 | | 関連事例 |
|--|--------------------|--|-------------------------|
| | 税率 | 所得税 15% 住民税 5% | |
| 1 長期譲渡所得の課税の特例 (指法 31) (解説…P. 395) | 税率 | 2,000万円まで10% (住民税 4%)、超える部分 15% (住民税 5%) | — |
| 2 優良住宅地の造成等のために土地等を譲渡した場合の長期譲渡所得の課税の特例 (指法 31 の 2) (解説…P. 395) | 適用期間 | 昭和 62 年 10 月 1 日～令和元年 12 月 31 日の譲渡 (注) 令和 2 年度税制改正により 3 年延長予定 | — |
| | 土地等の所有期間 | その年の 1 月 1 日において 5 年を超えるもの | |
| | 確定優良住宅地等予定地の事業完了期間 | 原則：2 年間 特例：事業規模に応じて延長が認められる | |
| 3 居住用財産を譲渡した場合の長期譲渡所得の課税の特例 (指法 31 の 3) (解説…P. 396) | 税率 | 6,000万円まで10% (住民税 4%)、超える部分 15% (住民税 5%) | Q9～P. 329 Q14～P. 347 |
| | 土地等の所有期間 | その年の 1 月 1 日において 10 年を超えるもの | |
| 4 長期譲渡所得の概算取得費控除 (指法 31 の 4) (解説…P. 396) | 土地等の所有期間 | その年の 1 月 1 日において 5 年を超えるもの | Q4～P. 313 |



第一法規

東京都港区南青山2-11-17 〒107-8560
https://www.daiichihoki.co.jp

Tel. 0120-203-694
Fax. 0120-302-640

目次(抜粋)

第1章 不動産を取得する場合

- Q1 マイホームの取得等と所得税の税額控除
- Q2 マイホームの増改築等をした場合の住宅借入金等特別控除
- Q3 住宅借入金等特別控除の適用手続
- Q4 住宅借入金等特別控除の対象となる住宅ローン等
- Q5 特定増改築等住宅借入金等特別控除の適用に係る改修
- Q6 特定増改築等住宅借入金等特別控除の適用手続
- Q7 特定増改築等住宅借入金等特別控除の対象となる借入金等
- Q8 耐震改修工事をした場合の住宅耐震改修特別控除の適用要件
- Q9 住宅特定改修特別税額控除の適用要件
- Q10 認定住宅の新築等をした場合の認定住宅新築等特別税額控除
- Q11 住宅耐震改修特別控除の適用における家屋の所有要件
- Q12 住宅ローン等の借換えをした場合
- Q13 転勤に伴う住宅借入金等特別控除の適用の取扱い
- Q14 離婚による財産分与で居住用家屋を取得した場合の住宅借入金等特別控除
- Q15 災害により居住できなくなった家屋の住宅借入金等特別控除の特例
- Q16 居住用財産の譲渡所得の特例を受けた場合の住宅借入金等特別控除
- Q17 居住用財産の譲渡所得の課税の特例を受ける場合の住宅借入金等特別控除
- Q18 非居住者をめぐる住宅借入金等特別控除
- Q19 連帯債務の場合の住宅借入金等特別控除
- Q20 連帯保証の場合の借入金等
- Q21 家屋の敷地を先行取得する場合の住宅借入金等特別控除に係る借入金
- Q22 店舗併用住宅の場合の住宅借入金等特別控除に係る借入金の金額
- Q23 住宅取得等資金の贈与税の非課税の特例と住宅借入金等特別控除
- Q24 自宅を民泊事業に活用した場合の住宅借入金等特別控除
- Q25 ソーラーパネルの設置に係る住宅借入金等特別控除の取得対価の額
- Q26 既存住宅にソーラーパネルを設置した場合の住宅特定改修特別税額控除

第2章 不動産を運用(保有・賃貸借)する場合

- Q1 不動産所得と雑所得の所得区分と損益通算
- Q2 民泊による収入の所得区分
- Q3 借地契約の更改に伴う収入の所得区分
- Q4 不動産所得の貸付規模の判定と貸付規模による取扱いの相違
- Q5 1年分の家賃を一括して受け取る場合の収入の計上時期
- Q6 不動産所得者が損害賠償金を受け取った場合
- Q7 相続により取得した賃貸用アパートの固定資産税の必要経費算入時期
- Q8 相続により取得した賃貸用家屋の登録免許税等
- Q9 賃貸マンションの修繕積立金の必要経費算入時期
- Q10 父親所有の店舗で息子が事業を行う場合の支払家賃
- Q11 借地契約を更新するために支払う更新料の取扱い
- Q12 借地人に支払う立退料の取扱い
- Q13 不動産所得者が借地上に賃貸ビルを新築する際に地主へ支払う承諾料
- Q14 平成10年3月31日以前に取得した自宅を賃貸に転用する場合の償却方法
- Q15 新たに旧資産と異なる種類の資産を取得した場合の償却方法
- Q16 平成19年3月31日以前に取得の建物附属設備と同一区分の資産の償却方法
- Q17 平成19年4月1日以後に相続により取得した賃貸建物の償却方法
- Q18 相続により取得した賃貸用建物の償却方法とみなし取得価額
- Q19 父親から低額譲渡により取得した賃貸用建物の取得価額
- Q20 事業所得者が借入金により取得した賃貸用不動産の借入金金利

- Q21 不動産所得者が新たに取得した賃貸用不動産の借入金金利
- Q22 相続により取得した賃貸アパートの借入金金利
- Q23 不動産所得が赤字の場合の損益通算の特例
- Q24 賃貸家屋(非事業的規模)の災害による損失の必要経費算入と雑損控除
- Q25 不動産貸付け(事業的規模)に供される資産の災害による損失
- Q26 賃貸建物を建て替えた場合の資産損失と取壊し費用の取扱い
- Q27 災害により損壊した賃貸建物の原状回復費用
- Q28 工事費用に係る修繕費と資本的支出の割合区分の特例
- Q29 賃貸アパートの共用部分の蛍光灯を蛍光灯型LEDランプへ取り替えた場合
- Q30 回収不能となった未収家賃(非事業的規模)の取扱い
- Q31 別荘を貸し付けた場合の不動産所得の損失額の損益通算
- Q32 海外不動産に係る国外財産調書の提出義務
- Q33 非居住者の不動産所得と給与所得の課税方式
- Q34 未分割となっている相続財産から生ずる不動産所得の帰属
- Q35 不動産所得(非事業的規模)と赤字の事業所得がある場合の青色申告特別控除額

第3章 不動産を譲渡する場合

- Q1 土地を時価より低い価額で法人に売った場合
- Q2 未經過固定資産税等に相当する額の支払を受けた場合
- Q3 遺留分侵害額の請求に基づく土地の譲渡
- Q4 共有持分に応じて概算取得費と実額による取得費を適用することの可否
- Q5 賃貸物件を譲渡して譲渡損失が生じた場合の損益通算
- Q6 自ら居住の用に供している物件と賃貸用居住物件の交換
- Q7 土地を交換し建物を売買した場合の交換差金の認定
- Q8 相続税額の取得費加算の特例
- Q9 居住用不動産を譲渡した場合の特例
- Q10 住宅宿泊事業の用に供していた居住用財産を譲渡した場合の3,000万円の特別控除
- Q11 売却した居住用不動産の住所と住民票の住所が一致しない場合
- Q12 生計を一にする親族の居住の用に供している家屋
- Q13 家屋の所有者とその土地の所有者が異なる場合の3,000万円の特別控除の適用
- Q14 居住用家屋を取り壊した後の敷地のみの譲渡
- Q15 居住しなくなってから3年目に自宅を売却した場合
- Q16 老人ホームに入居していた被相続人居住用財産の譲渡
- Q17 被相続人の居住用財産を譲渡した場合の対価の額(1億円)の判定
- Q18 所得が3,000万円を超える場合の特定居住用財産の譲渡損失の損益通算と繰越控除

第4章 資料

- 1 不動産の取得時に使える特例制度
 - (1) 住宅を取得した場合の税額控除の概要
 - (2) 特例制度の適用早見表
 - (3) 詳細解説
- 2 不動産の運用時に使える特例制度
 - (1) 所得区分の判定
 - (2) 特例制度の適用早見表
 - (3) 詳細解説
- 3 不動産の譲渡時に使える特例制度
 - (1) 特例制度の適用早見表
 - (2) 詳細解説

詳細・お申し込みはコチラ

<クレジットカードでもお支払いいただけます>



第一法規ストア

検索



キ リ ト リ 線

申込書(第一法規刊)

急な相談でも慌てない!

税理士のための不動産税務の特例制度Q&A-取得・運用・譲渡-

申込部数

部

●定価4,730円(本体4,300円) [コード071886]

*弊社宛直接お申し込みいただく場合、一回のご注文でお届け先が一箇所、お買い上げ合計金額5,000円(税込)以上のご注文は、国内配送料サービスといたします。また、お買い上げ合計金額5,000円(税込)未満のご注文については、国内配送料550円(税込)にてお届けいたします。
*消費税は申込日時時の適応税率に依ります。

◎上記のとおり申し込みます。代金については、次に示す方法にて支払います。

*現在、弊社とお取引のないお客様につきましては、代金引換にてお支払いをお願い申し上げます。
(いずれかを✓で選択ください。) 代金引換により支払います。 現金到着後請求書により支払います。

| | | |
|---|--|---|
| *代金引換手数料について 一回あたりのご購入金額 (商品の税込価格+送料)の合計が | 1万円以下の場合、300円+税 3万円以下の場合、400円+税 10万円以下の場合、600円+税 | *送料・代引手数料を含む合計金額は、商品のお届け時に配送業者 に現金でお支払いください。その際、クレジットカードはご利用 いただけません。 |
|---|--|---|

年 月 日

〒 _____
ご住所

事務所名 _____ 公用 私用

フリガナ _____ TEL _____
ご氏名 _____ 様 E-mail _____ @ _____

お客様の個人情報の取扱いについて
お客様より預かりした個人情報は、納品や請求書の発送・アフターサービス、弊社製品・サービスのご案内などの目的のために利用させていただきます。また、お客様の個人情報は、弊社ホームページに掲載のプライバシーポリシーに基づき適切に取り扱います。なお、個人情報についての照会、修正・削除・利用停止を希望される場合、その他お問い合わせにつきましては、お問合せフォーム(https://www.daichihokico.jp/support/contact/contact.php)からフリーダイヤルにてご連絡ください。フリーダイヤル ☎TEL 0120-203-696 ☎FAX 0120-202-974

取扱い

この申込書は、ハガキに貼るか、このままFAXで下記宛へ送ってください。

■宛先
〒107-8560
東京都港区南青山2-11-17
第一法規株式会社
☎FAX.0120-302-640

書店印

税不動産特例QA (071886) 2020.03 HO