

Q1 クリニック開業資金は1億4千万円ほどかかる見込みですが、父親が4千万円の資金支援をしてくれることになりました。この支援金は税務上どのように取り扱ったらいいのでしょうか。

A

ポイント

- (1) 父親からの支援金を暦年課税の形にしますと高率の贈与税が課せられることとなりますが、相続時精算課税制度を選択すると贈与時には特別控除額も大きく、超えた部分に対しても定率の20%課税ですみます(ただし、相続時に精算が必要です)。
- (2) 支援金を贈与とせず、例えば建物建築資金に充て父親の共有持分とした場合、相続時の建物の価格は固定資産税評価額によりますので、評価が下がる分有利といえます。

1. 開業にあたり父親から4千万円の支援を受けた場合の取扱い

(1) 贈与を受けた形をとる場合

ストレートに贈与を受けたとした暦年課税の場合

贈与税額 $(4,000 \text{ 万円} - (\text{基礎控除}) 110 \text{ 万円}) \times 50\% - 225 \text{ 万円} = 1,720 \text{ 万円}$

この場合、4千万円の支援を受けたにもかかわらず1,720万円(支援金の43%)の贈与税がかかり、差引き2,280万円しか使うことができないこととなります。このように暦年課税の場合、税率が高いので金額の大きい贈与には向きません。

相続時精算課税を選択した場合

贈与税額 $(4,000 \text{ 万円} - (\text{特別控除}) 2,500 \text{ 万円}) \times 20\% = 300 \text{ 万円}$ 但し、相続時に精算

相続時精算課税制度を選択しますと、相続時に相続税の計算に含められ精算することとなりますが、贈与時には特別控除額が大きく、それを超える部分に対する税率も20%の定率ですので大型の贈与がしやすい制度といえます。また相続時の遺産額が相続税の基礎控除額以下であれば、2,500万円まで無税で贈与できることにもなります。

将来相続が発生したときに相続財産に持ち戻すのは、「贈与時の価額」4千万円となります。

この制度を選択した場合、将来、贈与者が亡くなった時の相続税の計算上、相続財産の価格にこの制度を適用した贈与財産の価額を加算して相続税を計算します。その際、既に支払った贈与税額は相続税額から控除され、控除しきれない金額は還付されます。

なお、上限3千5百万円まで控除できる住宅資金特別控除の特例がありますが、併用住宅の場合、居住部分が床面積の2分の1以上という制約があり、通常、診療部分の面積の方が多いので対象になりません。

(2) 支援金4千万円を建物建築資金に充て父親の共有持分とした場合

クリニック建築資金が例えば7千万円である場合に、父親からの4千万円を充て建物の共有

持分として父親名義にすると、新築時には支援金について贈与税等の課税関係は生じません。

そして、相続時の相続財産としての建物の持分は、固定資産税評価額により評価されます。

新築時の建物の固定資産税評価額（建築工事代金の60%程度で評価されたと仮定します）
 $7,000万円 \times 60\% = 4,200万円$ （うち父の共有持分 $4,200万円 \times 4/7 = 2,400万円$ ）

相続時の建物の相続税の課税価格（父親の持分）は、建物全体の固定資産税評価額が減価して3,500万円になっていたとしますと、 $3,500万円 \times 4/7 = 2,000万円$ となります。

よって4,000万円の支援金が2,000万円の相続財産として評価されることになります。

なお、父親の共有持分とした場合、その部分について父親と貸借関係になり家賃の支払いの問題が発生しますが、ここでは使用貸借で借家権は発生していないとします。

2. 相続時精算課税を選択した場合の相続税計算の流れ（及び建物を父親の共有持分とした場合）

開業する先生が父から相続時精算課税制度を選択して4,000万円の贈与を受けた場合、相続が発生して相続税の計算をするときの贈与税と相続税の関係の流れを図でみてみましょう。

設定条件 相続時精算課税適用財産：4,000万円、相続により取得した財産：6,000万円

被相続人：父70歳 相続人：妻と長男（先生）41歳、長女38歳

（注）年齢は4,000万円贈与の年の1月1日現在のもの。

併せて、支援金を建物建設資金に充て、父親の共有持分としていたものを相続に伴い遺産相続した場合についても相続税額の計算をしてみましょう（評価額を2,000万円とします）。

1. 相続時精算課税を選択して4,000万円の贈与を受けた年分の贈与税額の計算

2,500	1,500
-------	-------

贈与税の特別控除額

贈与税の計算 $(4,000万円 - 2,500万円) \times 20\% = 300万円$

2. 相続発生時の相続税額の計算

(1) 相続時精算課税を選択していた場合

相続時精算課税財産	相続財産
4,000	6,000
相続財産の価額に相続時精算課税適用財産の価額を加算して相続税額を計算します	
相続税の基礎控除額	課税遺産額
8,000	2,000

相続税の総額 $200万円 \{ 1,000万円 \times 10\% + (500万円 \times 10\%) \times 2人 \}$

遺産分割協議を行って、妻4,000万円、長女2,000万円それぞれ相続したとします。

	妻	長男（先生）	長女
各人の	4,000	4,000	2,000
	80万円	80万円	40万円

相続税額（配偶者の税額軽減）（相続時精算課税）

	80万円	300万円	
納付税額	0円	220万円	40万円

(2) 支援金を建物建築資金に充て父親の共有持分としていたものを長男が遺産相続した場合

父親の共有持分	他の相続財産
2,000	6,000
相続税の基礎控除額	
8,000	

このケースでは、遺産額が相続税の基礎控除額以下となるため、相続税はかかりません。

（先生は、相続時に精算され、納付した贈与税のうち220万円が還付されます。）

- Q2 平成5年に取得したマイホームを住宅ローン残高を下回る価格で売却しました。当面買換えるつもりはないので特定居住用財産の譲渡損失の特例の適用を受けたいのですが、特例の概要と譲渡所得計算上の建物の減価の額の計算及び特定居住用財産の譲渡損失の額の計算について教えてください。

A

ポイント

- (1) 土地建物の譲渡損失については、分離課税で他の所得と損益通算はできませんが、特定居住用財産の譲渡損失、居住用財産の買換え等の場合の譲渡損失についての特例に該当する場合は、他の所得との損益通算、3年間の繰越控除ができます。
- (2) 建物の取得価額の減価の額は、耐用年数の1.5倍の年数の償却率で計算します。
- (3) 「特定居住用財産の譲渡損失の損益通算及び繰越控除」の特例は、譲渡損失の金額のうち住宅借入金の金額から売却代金の額を控除した残高を限度として損益通算ができ、損益通算しきれない部分については繰越控除ができます。

1. マイホーム譲渡所得についての特例と譲渡所得の計算

(1) 土地建物等の譲渡損失の取扱いの原則と一定の居住用財産の譲渡損失の特例

個人が土地建物等を譲渡して譲渡損失が生じた場合、土地建物等の譲渡所得内において損益を相殺し、相殺しきれない損失の金額は生じなかったものとみなされ、土地建物等以外の譲渡所得との損益相殺、譲渡所得以外の所得との損益通算はできません。

ただし、譲渡の年の1月1日において所有期間が5年を超える居住用財産を譲渡したことにより生じた譲渡損失の金額については、特定居住用財産の譲渡損失又は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の対象となる場合には、総合課税の対象となる譲渡所得の金額との損益相殺、相殺しきれない損失の譲渡所得以外の所得との損益通算、損益通算後の譲渡損失の3年間の繰越控除ができます。

(2) 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の要件

この特例は、マイホームを売却してもローンを完済しきれない人（買換えできず賃貸住宅に住み替える人等）を支援する制度で、買換えを要件としていませんが次の要件があります。

その年の1月1日における所有期間が5年を超える居住用財産を平成16年1月1日から平成18年12月31日までの間に譲渡したことにより譲渡損失が生じたこと

居住用財産の譲渡契約を締結した日の前日におけるその居住用財産に係る（償還期間が10年以上の）住宅借入金等の残高がその居住用財産の譲渡の対価を超えていること
親族等に対する譲渡でないこと

前年又は前々年において譲渡した他の居住用財産の譲渡所得について、「居住用財産の譲渡所得の3,000万円特別控除」、「居住用財産の長期譲渡所得の軽減税率の特例」、「特定の居住用財産の買換え（交換）の課税の特例」の適用を受けていないこと

居住用財産を譲渡した年又はその前年以前3年以内において生じた居住用財産の譲渡損失について、居住用財産の買換えに伴う譲渡損失に係る総合課税の譲渡所得との損益相殺又は他の所得との損益通算の適用を受けないこと又は受けていないこと

居住用財産を譲渡した年の前年以前3年以内において生じた他の居住用財産の譲渡損失について、特定居住用財産の譲渡損失に係る損益通算の適用を受けていないこと

また、損益通算の特例については所得制限はありませんが、繰越控除については合計所得金額が3,000万円を超える年分については適用を受けることはできません。

(3) 譲渡所得計算のための取得費の計算

譲渡所得の金額を計算する場合における収入金額から控除される譲渡資産の取得費とは、その資産の取得価額、設備費、改良費(資産の取得後に加えた改良のための費用で、通常の修繕費以外の費用をいいます。)の合計額ですが、建物などのように、使用したり、期間が経過することによって、価値の減少する資産の取得費は、その資産の「取得費+設備費+改良費」から取得又は支出後の経過年数に応じた減価の額を控除して計算することになります。

住宅等の非事業用として使用していた資産の減価償却費相当額は、業務用資産の場合に適用される耐用年数の1.5倍の耐用年数によって定額法に準じて計算することとされています。

2. 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の計算事例

平成5年5月に取得した木造一戸建マイホームを平成18年6月に住宅ローン残高を下回る価格で売却した場合の、特定居住用財産の譲渡損失の計算をしてみましょう。

当初取得価額 3,200万円(内訳 建物2,000万円、土地1,200万円)

住宅ローン(当初借入金額2,400万円 売却時残高 1,800万円)

売却価額 1,500万円 法定耐用年数 22年

1. 減価の額計算上の期間、償却率

(1) 償却率 $22年 \times 1.5 = 33年$ (1年未満の端数がある場合は、その端数切捨て) に
 応ずる定額法の償却率は0.031です。

(2) 業務の用以外の用に供されていた期間 平成5年5月から平成18年6月までの期間は
 13年と2月、よって13年(6月以上の端数は1
 年とし、6月未満の端数は切り捨て)となります。

2. 建物の減価の額と土地建物の譲渡損失の計算

$$\begin{aligned} & \left\{ \begin{array}{l} \text{建物の取得金額、設備費} \\ \text{及び改良費の額の合計額} \end{array} \right\} \text{ (残存割合)} \quad \left\{ \begin{array}{l} \text{定額法の} \\ \text{償却率} \end{array} \right\} \text{ (経過年数)} \quad \text{(減価の額)} \\ & 2,000万円 \times (1 - 0.10) \times 0.031 \times 13年 = 725.4万円 \\ & \quad \text{(当初の土地建物取得価額)} \quad \quad \quad \text{(減価の額)} \quad \quad \quad \text{(土地建物の取得費)} \\ & (2,000万円 + 1,200万円) - 725.4万円 = 2,474.6万円 \\ & \quad \text{(売却代金)} \quad \quad \quad \text{(取得費)} \quad \quad \quad \text{(譲渡損失の金額)} \\ & 1,500万円 - 2,474.6万円 = 974.6万円 \end{aligned}$$

3. 特定居住用財産の譲渡損失の金額

$$\begin{aligned} & \text{(借入金残高)} \quad \text{(売却代金)} \quad \text{(損益通算限度額)} \\ & 1,800万円 - 1,500万円 = 300万円 \\ & 974.6万円 > 300万円 \quad \text{よって損益通算、繰越控除ができる金額は300万円} \end{aligned}$$