

目次

まえがき 2

第1章 不動産の取得

- Q 1-1** 形態 12
賃貸不動産を保有する形態（個人・法人）の主なケース（流れ）を教えてください。
- Q 1-2** 印紙税 14
印紙税とはどのような税金でしょうか？
- Q 1-3** 登録免許税 18
登録免許税とはどのような税金でしょうか？
- Q 1-4** お尋ね 21
税務署から「お尋ね」が届きました。これは何でしょうか？
- コラム1-1** 相続登記における登録免許税の免税措置 23

第2章 不動産の賃貸（個人）

- Q 2-1** 固定資産税・都市計画税 26
一般的に住宅用地の固定資産税が低くなる理由を教えてください。
- Q 2-2** 事業的規模 29
不動産貸付けの規模によって税金は異なるのでしょうか？
- Q 2-3** 不動産所得 31
不動産所得の金額はどのように計算するのでしょうか？

| | | |
|--------------|--|----|
| Q 2-4 | 青色申告 | 34 |
| | 不動産所得に関する青色申告の特典とは何がありますか？ | |
| Q 2-5 | 節税対策 | 36 |
| | 不動産賃貸業で実施可能な節税対策を教えてください。 | |
| Q 2-6 | 修繕積立金 | 39 |
| | マンション（区分所有）の管理規約に基づき、マンション管理組合に修繕積立金を毎月支払っています。この修繕積立金は、支払った年の不動産所得の計算上必要経費に算入できるのでしょうか。 | |

第3章

不動産の賃貸（個人）における税務のポイント

| | | |
|--------------|---|----|
| Q 3-1 | 調査の概要 | 42 |
| | そもそも税務調査とは何ですか？ | |
| Q 3-2 | 保存期間 | 45 |
| | 帳簿書類の保存期間を教えてください。 | |
| Q 3-3 | 所得税調査 | 46 |
| | 所得税の税務調査の内容と対象となりやすい申告内容とはどのようなものですか？ | |
| Q 3-4 | 不動産所得の留意事項 | 48 |
| | 不動産所得の申告について注意点を教えてください。 | |
| Q 3-5 | 駐車場経営（共有） | 50 |
| | 共有の土地（更地）で駐車場経営をおこなう場合に気を付けることを教えてください。 | |

第4章

不動産の賃貸（法人）

| | | |
|--------------|-----------------------|----|
| Q 4-1 | 個人と法人の相違 | 52 |
| | 個人事業主と法人の違いは何でしょうか。 | |

| | | |
|----------------|----------------------------------|----|
| Q 4-2 | 法人設立 | 54 |
| | 法人を設立することの税務上のメリットを教えてください。 | |
| Q 4-3 | 法人の形態 | 60 |
| | 不動産オーナーが設立する会社の形態を教えてください。 | |
| Q 4-4 | M&A | 63 |
| | 不動産所有会社においてM&A方式が望ましい理由を教えてください。 | |
| Q 4-5 | インボイス制度（消費税） | 66 |
| | インボイス制度とは何でしょうか。 | |
| コラム 4-1 | 事業承継税制① | 70 |
| コラム 4-2 | 事業承継税制② | 71 |

第5章

不動産の賃貸（法人）における税務のポイント

| | | |
|--------------|---|----|
| Q 5-1 | 管理委託方式における管理料 | 76 |
| | 管理委託方式における管理料は、いくらにすればよいでしょうか。 | |
| Q 5-2 | サブリース方式による適正な賃料 | 78 |
| | サブリース方式による不動産管理会社の賃料はいくらに設定すればよいでしょうか。 | |
| Q 5-3 | 譲渡価格 | 80 |
| | 個人所有の建物を法人に移転する場合の価額はどのように決めたらよいでしょうか。 | |
| Q 5-4 | 権利金の認定課税 | 81 |
| | 個人の土地に同族法人が建物所有を目的とする普通借地権の設定契約をする場合において、権利金の認定課税を回避する方法はありますか。 | |
| Q 5-5 | 契約書 | 84 |
| | 一般的な管理業務委託契約書、賃貸借契約書、土地賃貸借契約書の形式を教えてください。 | |

第6章

不動産の譲渡

- Q 6-1** 譲渡所得 92
譲渡所得税の計算方法を教えてください。
- Q 6-2** 譲渡所得税等調査 96
譲渡所得税・印紙税・贈与税の調査の概要を教えてください。
- Q 6-3** 譲渡所得の留意事項 98
譲渡所得税（土地・建物）の申告について注意点を教えてください。
- Q 6-4** 取得費加算 99
相続後に遺産の不動産を売却します。税金の負担が軽くなると聞いたのですが…。
- コラム6-1** 居宅（居住用財産である土地・家屋）の一部を
譲渡した場合 100

第7章

不動産の贈与

- Q 7-1** 贈与税 104
贈与税とはどのような場合に生じるものですか？
- Q 7-2** 暦年課税 106
贈与税はどのくらいかかるのですか？
- Q 7-3** 負担付贈与 109
不動産の贈与を受けるとともに、借入金を引き受けました。税金はどのようになりますか？
- Q 7-4** 相続時精算課税制度 111
相続時精算課税制度とはどのような制度ですか？
- コラム7-1** 相続時精算課税制度の選択が望ましい場合とは 113
- コラム7-2** 贈与税の配偶者控除とは 114
- コラム7-3** 住宅取得等資金の贈与を受けた場合の非課税とは 116

第8章

不動産の相続（不動産所得）

- Q 8-1** 準確定申告 120
どのような場合に準確定申告が必要となりますか？
- Q 8-2** 準確定申告の留意事項 122
準確定申告で気をつけることは何ですか？
- Q 8-3** 未分割遺産から生じた収益の帰属 124
遺産分割が確定するまでの間に生じた賃料は、その賃貸不動産を一括管理していた相続人の所得として申告してよいでしょうか。
- Q 8-4** 青色申告承認申請書 126
被相続人が青色申告をしていたので、継続して青色申告を受けたいのですが、いつまでに青色申告承認申請書を提出すればよいでしょうか。

第9章

不動産の相続（相続税申告）

- Q 9-1** 相続税 128
相続税はどのように算出されるのでしょうか？
- Q 9-2** 土地・家屋の評価 132
土地・家屋はどのように評価されるのでしょうか？
- Q 9-3** 小規模宅地等の特例 139
貸アパートの敷地に節税対策を講じることは可能でしょうか？
- Q 9-4** 家屋修理 141
家屋について改築をおこなっていますが、固定資産税評価額が改訂されておられません。どのように評価すればよいでしょうか。
- Q 9-5** 時価 143
相続した土地を譲渡した場合に、その譲渡価額を時価として申告することは可能でしょうか。
- Q 9-6** 利用価値が著しく低下している宅地の評価 144
隣に墓地がありますが、土地の評価には何ら影響しないものなのでしょうか。

| | | |
|--------------|------------------------------|-----|
| Q 9-7 | 相続税申告の留意事項 | 146 |
| | 相続税申告書作成に関して気をつけることを教えてください。 | |

第10章

不動産の相続（相続税対策）

| | | |
|----------------|---|-----|
| Q10-1 | 不動産投資 | 150 |
| | 借入をしてマンションを建てれば相続税はなくなりますか？ | |
| Q10-2 | 青空駐車場経営 | 153 |
| | いわゆる青空駐車場経営は相続税対策となるのでしょうか？ | |
| Q10-3 | 納税資金対策 | 155 |
| | 遺産の大部分が不動産である場合の注意点を教えてください。 | |
| Q10-4 | 事業用資産と紐付き債務 | 157 |
| | 賃貸不動産とその賃貸不動産に係る借入金を別の相続人が相続することは望ましいでしょうか。 | |
| Q10-5 | 小規模宅地等の特例 | 159 |
| | 小規模宅地等の特例を効果的に受けるには、どのように検討すればよいでしょうか。 | |
| Q10-6 | 二次相続対策 | 160 |
| | どのような財産を配偶者が相続すれば、二次相続において節税対策となるのでしょうか。 | |
| コラム10-1 | 配偶者居住権 | 161 |
| コラム10-2 | 配偶者居住権の評価方法 | 163 |

あとがき 165

参考文献一覧 167

出典 169