

# 目次

まえがき 2

導入

## 第1章

### 不動産に関わる税金の全体像

- Q 1-1** 税金の種類 ..... 11  
不動産に関わる税金には、どのようなものがありますか？
- Q 1-2** 確定申告 ..... 14  
不動産所得・譲渡所得の確定申告書、贈与税申告書、相続税申告書の提出期限を教えてください。
- Q 1-3** 修正申告・更正の請求 ..... 16  
税金の申告を間違えた場合には、どのようにしたらよいのでしょうか。
- Q 1-4** 税務調査 ..... 19  
税務調査とは何でしょうか。
- Q 1-5** 専門家 ..... 21  
不動産取引に関わる専門家にはどのような方がいますか？
- コラム 1-1** 税務調査で用意するもの・聞かれるポイントとは？ 23

## 第2章

## 不動産を取得・購入した場合

- Q 2-1** 消費税 ..... 27  
住宅購入時において消費税は、どのような場合にかかるのでしょうか？
- Q 2-2** 印紙税 ..... 30  
印紙税とはどのような税金でしょうか？
- Q 2-3** 登録免許税 ..... 34  
登録免許税とはどのような税金でしょうか？
- Q 2-4** 不動産取得税 ..... 37  
不動産取得税の算出方法を教えてください。
- Q 2-5** 住宅ローン控除 ..... 39  
住宅ローン控除を受けたいのですが、どのような手続きが必要でしょうか？
- Q 2-6** 金銭消費貸借契約 ..... 45  
親族からお金を借りる場合に注意すべきことはありますか？
- Q 2-7** お尋ね ..... 48  
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 2-1** 公示地価、路線価とは 50
- コラム 2-2** 国外で不動産を所有する場合に必要な手続きとは 51

## 保有・改修

## 第3章

## 不動産を保有・改修した場合

- Q 3-1** 固定資産税・都市計画税 ..... 53  
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。

<b>Q 3-2</b>	<b>改修（リフォーム）①（住宅耐震改修特別控除）</b> ……………	56
	耐震リフォームをした場合に適用可能な優遇税制を教えてください。	
<b>Q 3-3</b>	<b>改修（リフォーム）②（住宅特定改修特別税額控除）</b> ……………	59
	耐震改修以外の改修工事で税金の優遇を受けることはできますか？	
<b>Q 3-4</b>	<b>改修（リフォーム）③（認定住宅新築等特別税額控除）</b> ……………	65
	長期優良住宅を新築した場合に、税額控除を受けることはできますか？	
<b>Q 3-5</b>	<b>名義</b> ……………	68
	親の資金で子の建物にリフォームをする場合に注意することはありますか？	
<b>コラム3-1</b>	<b>リフォームの評価額</b>	70

## 賃貸

### 第4章

### 不動産を賃貸した場合

<b>Q 4-1</b>	<b>事業的規模</b> ……………	73
	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？	
<b>Q 4-2</b>	<b>不動産所得</b> ……………	75
	不動産所得の金額はどのように計算するのでしょうか？	
<b>Q 4-3</b>	<b>青色申告</b> ……………	78
	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？	
<b>Q 4-4</b>	<b>節税対策</b> ……………	80
	不動産賃貸業で実施可能な節税対策を教えてください。	
<b>Q 4-5</b>	<b>法人設立</b> ……………	83
	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。	
<b>Q 4-6</b>	<b>法人の形態</b> ……………	89
	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。	

<b>Q 4-7</b>	消費税還付 .....	92
	不動産建築に際して消費税還付を受けることはできますか？	
<b>コラム 4-1</b>	所得税計算の概要	94
<b>コラム 4-2</b>	個人事業主と法人の違いは？	96
<b>コラム 4-3</b>	決算対策とは	98
<b>コラム 4-4</b>	アルバイトと源泉徴収	100

## 売却

### 第5章

### 不動産を売却した場合

<b>Q 5-1</b>	譲渡所得 .....	103
	譲渡所得税の計算方法を教えてください。	
<b>Q 5-2</b>	譲渡の特例 .....	107
	自宅を売却しますが、どのような優遇税制がありますか？	
<b>Q 5-3</b>	取得費加算の特例 .....	111
	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……。	
<b>Q 5-4</b>	空き家 .....	112
	空き家の処分を検討しています。何か利用可能な税制上の規定はありますか？	
<b>Q 5-5</b>	買換え特例 .....	115
	マイホームを買換えた場合に、税務上の特例はありますか？	
<b>Q 5-6</b>	交換 .....	118
	交換の特例の内容を教えてください。	
<b>コラム 5-1</b>	株式等を譲渡した場合の税金	120
<b>コラム 5-2</b>	譲渡損失が生じた場合	123
<b>コラム 5-3</b>	居住用財産の特別控除と買換え特例	124

第6章

不動産を贈与した場合

- Q 6-1** 贈与税 ..... 126  
 贈与税とはどのような場合に生じるものですか？
- Q 6-2** 贈与税額の計算（暦年課税） ..... 128  
 贈与税はどのくらいかかるのですか？
- Q 6-3** 負担付贈与 ..... 131  
 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 6-4** 離婚 ..... 133  
 離婚しました。妻に自宅を渡すと税金がかかるのですか？
- Q 6-5** 贈与税の配偶者控除（暦年課税） ..... 135  
 夫から居住用財産の贈与を受けます。何か助言はありますか？
- Q 6-6** 相続時精算課税制度 ..... 137  
 相続時精算課税制度とはどのような制度ですか？
- Q 6-7** 住宅取得等資金の贈与の非課税制度 ..... 139  
 父から住宅購入資金をもらいます。やはり税金はかかるのでしょうか？
- コラム6-1** 相続時精算課税制度の選択が望ましい場合とは ..... 142
- コラム6-2** 金融資産を効果的に贈与するには ..... 143

第7章

不動産を相続した場合

- Q 7-1** 相続税 ..... 146  
 相続税はどのように算出されるのでしょうか？

<b>Q 7-2</b>	評価方法（土地・家屋）	150
	土地・家屋はどのように評価されるのでしょうか？	
<b>Q 7-3</b>	小規模宅地等の特例①	156
	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？	
<b>Q 7-4</b>	小規模宅地等の特例②	158
	自宅の土地は相続税の負担が少なくなると聞きましたが本当ですか？	
<b>Q 7-5</b>	相続税対策①	161
	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？	
<b>Q 7-6</b>	相続税対策②	164
	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？	
<b>コラム7-1</b>	相続対策とは	166
<b>コラム7-2</b>	遺産の大部分が不動産である場合の注意点は	169

あとがき 171

参考文献一覧 173

出典 174