

# 1 Minute News

小嶋税務会計事務所 〒105-0004 港区新橋 6-2-1 木村ビル 802

## 相続税対策の落とし穴！不動産取得税に注意！

**Q** 将来の相続税対策として、父親から **2500万円の建物の贈与**を受けました。その際に、相続時精算課税の適用を受け、贈与時は一切税金を払いませんでした。ところが、翌年、県税事務所から**不動産取得税60万円の納付通知書が送付されてきました**。不動産取得税とはこういった税金でしょうか？

### 解説

不動産取得税とは、**土地や家屋を売買、贈与などによって取得した場合、有償・無償の別や登記の有無にかかわらず、一度だけ課税される都道府県税**です。ただし、**相続による取得の場合は非課税**となります。

#### 1. 納付額

**土地や建物の価格（固定資産税評価額）×税率**

【税率表】

取得の時期	不動産の種類 土地( )	家屋	
		住宅	その他
平成20年4月1日～平成24年3月31日	3%	3%	4%

( )平成24年3月31日までに取得した宅地は、土地の価格を2分の1とする特例措置があります。

#### 2. 住宅の軽減措置

下記の(ア)の要件に該当する場合には(イ)の額が軽減されます。

##### (ア)軽減される軽減要件

新築住宅の場合...床面積が **50㎡** (戸建以外の貸家住宅は40㎡) **以上240㎡以下**のもの

中古住宅の場合...床面積が **50㎡以上240㎡以下**のもので、かつ、**その住宅に取得者が居住すること**  
その他、木造の場合、築20年以内であることなど

##### (イ)軽減される額

新築住宅の場合...**1200万円**控除可能

中古住宅の場合...新築時期に応じて、**350万円～1200万円**控除可能

#### 3. 相続による取得と贈与による取得との不動産取得税の比較(2,500万円の場合)

##### (ア)相続による取得

不動産取得税 = 0

事前に、比較検討を！

##### (イ)贈与による取得

不動産取得税 = (2500万円 - 350万円～1200万円) × 3% = 64.5万円～39万円

### 要するに...

相続対策として、親から子供に不動産を贈与し、その際に相続時精算課税を適用することはよくありますが、**贈与税は課税されなくても多額の不動産取得税がかかることがあります**。相続で不動産を取得しても不動産取得税はかからないので、事前に贈与で取得するか、特になにもせずに相続で取得するのがよいか、結果的にどちらが有利か事前によく検討する必要があります。