



相続した不動産を売るタイミングはいつ？（相続税が取得費に加算される特例）8月修正版  
2015年9月 コラム第5号（作成者：下村）

先回は、相続税が取得費に加算される特例についてご紹介させていただきました。そこで平成27年度以降に相続した土地の場合の変更点を伝え忘れていました。申し訳ありませんでした。

以下のように変更となります。

**変更前**

$$\text{取得費に加算する相続税額} = \text{相続税} \times \frac{\text{相続したすべての土地等の相続税評価額}}{\text{相続財産の相続税評価額(債務、葬式費用は除く)}}$$

**変更後(H27年度以降に相続した土地)**

$$\text{取得費に加算する相続税額} = \text{相続税} \times \frac{\text{譲渡した土地等の相続税評価額}}{\text{相続財産の相続税評価額(債務、葬式費用は除く)}}$$

相続したすべての土地から譲渡した土地となるため、取得費に加算する相続税額が減ることになります。ここからも政府の相続税を増税するぞ という意思が伝わりますね。

-----  
(ご参考) 前回の分の引用です。

相続税の申告は、被相続人が死亡したことを知った翌日から10か月以内に行うことが原則です。例えば、1月6日に死亡した場合には、その年の11月6日が申告期限となります。またこの期限内に相続税を納税する必要もあります。そのためたとえ不動産売却の意志があったとしても、相続税の納税を迫られます。

さらに相続不動産を売却して儲け（譲渡益）が発生した場合には、譲渡所得税も申告によって収めなければなりません。相続税を支払い、なおかつ譲渡所得税も支払わなければならないなんて、税金の二重取りをされているような気分になるかもしれません。土地を相続したときに税金を納めていれば、譲渡所得税の計算上、土地にかかった相続税額を土地の取得費として認めます、という制度です（土地だけではなく、他の相続財産でも認められます）。ただし、相続税の申告期限の翌日から3年以内（相続時から3年10ヶ月以内）に売らないと、この特例を利用できません。

$$\begin{array}{ccccccc} \boxed{\text{譲渡所得}} & = & \boxed{\text{売却金額}} & - & \boxed{\text{土地の取得費}} & - & \boxed{\text{譲渡費用}} & - & \boxed{\text{特別控除額}} \\ & & & & + & & & & \\ & & & & \boxed{\text{取得費に加算する相続税額}} & & & & \\ & & & & \underbrace{\hspace{10em}} & & & & \\ & & & & \boxed{\text{譲渡益}} & & & & \end{array}$$

他にも不動産の節税の方法はいろいろありますので是非私どもにお声掛け下さい♪

不動産を使った相続税の節税について興味のある方は、下記連絡先に気軽にお問い合わせ下さい。個別相談は、随時無料で承っております。

※ お名前をご記入下さい。なお、ご相談のある方、その他、意見・質問等、折り返しご連絡させていただきますので、ご希望の連絡先・連絡方法もご記入下さい。携帯メールでも結構です。

お名前	
ご連絡先	(住所、電話、メール、ファックス等 折り返し連絡ご希望のもの)
ご相談概要	

ご記入いただきました個人情報につきましては、(株)ビレッジ開発及びグループ会社の各種情報提供、サービス等のご案内にのみ利用させていただきます。

株式会社ビレッジ開発 営業部 行

担当 下村 太郎 : 外山 稔 : 西 徹

※FAXされる場合はご記入のうえ、このまま裏面を送信下さい。

メール eigyou@village-kaihatu.jp

ファックス 0566-77-4059