

不動産なんでも相談

Q、「相続時精算課税制度を利用して贈与をうけた不動産を売却した場合の贈与税や相続税、また売ったときの税金はどうなりますか？」

2年前にある不動産を相続時精算課税制度を利用して父より贈与を受けました。当時の評価は2000万円です。

今回私の諸事情によりこの不動産を2500万円で売却しようと考えているのですが、その場合2年前の相続にさかのぼって贈与税や相続税が請求されてしまうのでしょうか？

A. 贈与税や相続税は売却時点では課されませんが売却した際に譲渡税はかかってきます。

精算課税制度後の売却

■相続時精算課税制度とは？

かいつまんで説明すると、相続時精算課税制度とは、生前に2500万円まで非課税で贈与ができる制度のことです。

また贈与する人は60歳以上の親。贈与を受ける人は、贈与する人の推定相続人である20歳以上の推定相続人（子）および孫になります。

なお、この制度を利用する場合の注意点は、事前に税務署に届出が必要なこと、この制度を利用したあとは暦年課税の基礎控除額110万円の贈与はできなくなります。

■贈与でうけた不動産を売っても相続税や贈与税に影響はない？

冒頭でも述べているとおり、売却してもその時点で相続税や贈与税が発生することはありません。



ただし、売却した場合の譲渡税20%（所得税15%+住民税5%）は課税されます。

つまり今回の場合ですと、2500万円から仲介料や印紙税などの諸経費を差し引いた残りの金額に20%の譲渡税がかかることになります。

■贈与税や相続税はどの時点でかかってくるのか？

まず《贈与税》については2500万円以下であればかかりません。2500万円を超えた金額については一律20%の贈与税がかかります。



《相続税》については相続が発生したときに、精算課税制度を利用して生前贈与した財産と相続財産を合計して相続税を計算します。

その際に相続税の控除額を超えていれば相続税がかかります。

《編集 加来》

石川明人の感動体験



今年の夏は格別に暑かったですね。日中は外に出るだけで汗がとまりませんでした。そんな暑い夏に成長を感じられたことがあります。それはわが子姉妹の話。

お盆に私の地元である大分へ里帰りし、この時期の夜に行われるハーモニードのパレードを見に行きました。

各キャラクターや華やかなダンサーがきれいなイルミネーションの下でショーを盛上げておりました。

そのショーの最中は立ち入ると危ないためロープがはっておりました。途中、子どもだけロープをくぐり皆とおどる、という一コマがありました。



以前は恥ずかしさや慣れていないこともあり私や妻の側からはなれませんでした。が、今回は3才の長女のみずから「いく！」といい一人でロープの中に入っていました。ささいなことですが、そんな娘の姿に成長を感じ感動しました。

また翌日は院内の岳切渓谷へ沢遊びをしにいきました。この水かさは、くるぶしほどなので小さい子でも安心です。水が苦手な長女は水につかれるかな、と不安でしたが帰るころには「まだ帰らない」というくらい楽しんでいました。



またわたしの父親と手をつないで沢をあるく姿をみてこれまたジーンとしてしまいました。9ヶ月の次女はもう3歩ほどあるけますが、まだいまからです。これから感動することだらけだと期待してもとても楽しみです。

《石川明人》