

過去に出題された FPFへの質問事項

不動産の相続



2021年2月21日

PART2



Aさんが甲-a土地を
売却した場合の課税関係を教えてください

取得日は、相続した土地や建物を譲渡した場合、被相続人から引き継ぐこととなります。

甲土地は4年前に、父親が事業用資産の買換え特例の適用を受けて取得したものを、父親の相続によりAさんが取得したので、現時点での所有期間は5年以下となり、短期譲渡所得となり税負担が大きくなります。



Aさんが甲一a土地を
売却した場合の課税関係を教えてください

ただ、父親の相続が2年前なので、相続財産を譲渡した場合の取得費の特例が適用できる可能性もあるため、譲渡時期を、X社やY社と調整することが可能か交渉し、調整可能であれば、具体的な税額などを税理士と協力して判断します。

2021年10月9日

PART2



甲土地を売却した場合の 課税関係を教えてください

空き家の譲渡所得の3000万円特別控除が適用できます。

甲建物は、築50年で5年前に母親が他界した後、父親が1人暮らしをしていたので、空き家の譲渡所得の3000万円特別控除の適用を受けることが可能です。

ただし、不動産業者から買取価格はおおむね1億円との話があるので、譲渡価格が1億円以下で、相続開始日から3年後の12月31日までに、譲渡することが必要です。

2022年2月13日

PART2



甲土地、または、乙土地を売却した場合の、
それぞれの課税上の取扱いを教えてください

甲土地を売却した場合は、相続等により取得した空き家を譲渡した場合の3000万円特別控除が適用できます。

乙土地は4年前、地主Dさんから購入しているので、所有期間5年以下の短期譲渡所得になります。



甲土地、または、乙土地を売却した場合の、
それぞれの課税上の取扱いを教えてください

相続税の申告期限から3年以内に売却した場合には、納付した相続税の一部を、所得税の計算上マイナスすることができる、相続税の取得費加算の特例が適用できます。

ただし、空き家の譲渡所得の特例とは重複適用できません。

2022年6月11日

PART2



甲土地の北側部分(道路予定地)を売却した場合の課税関係はどうなりますか？

甲土地を売却して得た譲渡所得に対して譲渡所得税が課税されます。譲渡所得の金額は、土地や建物を売った金額から取得費と譲渡費用を差し引いて計算します。

甲土地は、Aさんが相続で引き継いだ土地なので、被相続人が取得した時の購入金額をAさんが引き継いで計算します。



甲土地の北側部分(道路予定地)を売却した場合の課税関係はどうなりますか？

したがって、被相続人が購入した際の金額を調べる必要がありますが、もし、購入金額についての記録などが無い場合や、実際の取得費が分からない場合には、売却時の収入金額の5%を取得費として計算する、概算取得費の計算を行うこととなります。



甲土地の北側部分(道路予定地)を売却した場合の課税関係はどうなりますか？

甲土地を、相続が発生した日の翌日から、相続税の申告期限の翌日以後3年以内に売却するなど、要件を満たした場合には、Aさんが相続した際に支払った相続税について、すべての財産の相続税評価額のうち、甲土地の相続税評価額の占める割合で計算した金額を、取得費に加算できる取得費加算の特例があります。



甲土地の北側部分(道路予定地)を売却した場合の
課税関係はどうなりますか？

甲土地は、Aさんが相続で引き継いだ土地なので、所有期間の開始時点はAさんが相続をした日ではなく、被相続人がその土地や建物を取得した日となります。

2023年9月24日

PART2



Aさんが甲土地を建売業者の提示価格で売却した場合、譲渡所得の金額の計算上、相続空き家を譲渡した場合の3,000万円の特別控除の適用を受けることはできますか？

甲土地の売却価格は1億1,250万円なので、相続空き家を譲渡した場合の3,000万円の特別控除の適用を受けることはできません。空き家にかかる譲渡所得の特例とは、一人暮らしだった被相続人が死亡した日以後、3年を経過した日の属する年の12月31日までに、相続によって取得した空き家を譲渡したときは、その空き家を譲渡して得た利益から3,000万円を控除できる制度です。



Aさんが甲土地を建売業者の提示価格で売却した場合、譲渡所得の金額の計算上、相続空き家を譲渡した場合の3,000万円の特別控除の適用を受けることはできますか？

要件は、被相続人が亡くなられた時点で一人暮らしであること。
1981年5月31日以前に建築された建物とその敷地であること。
区分所有建築物でないこと。
相続から譲渡まで引き続き空き家でなければならないこと。
売却代金が1億円以下であることです。