

税務キャッチ・アップ

相続税・贈与税関係

相続・贈与と不動産取得税

1 はじめに

不動産を取得した場合、通常その数ヶ月後に不動産取得税の納税通知書が手元に届く。最近では、金融機関だけでなくコンビニエンスストアやPayPay等のスマートフォン決済アプリでも納付ができるようになった。

不動産取得税は、不動産（土地及び家屋）の取得に際し、その取得者に課税される都道府県税である。

そこで、どのような場合に不動産取得税が課税されるのかを相続、贈与があった場合を中心に検討してみることにする。

2 不動産の取得

不動産取得税は、不動産の移転の事実に着目して課税される流通税である。

不動産の取得とは、不動産の所有権の取得（共有不動産については共有持分の取得）をいい、有償・無償を問わず、売買、交換、法人に対する現物出資、贈与、寄附等、取得の原因は問わない。

また不動産の登記は、物件に対する第三者対抗要件に過ぎないため、その有無は不動産の取得とは直接関係しない。ただし、登記上の所有者が、実体上真実の所有者と推定されることから、課税実務上、登記は不動産の取得の補足手段として使われている。

3 相続による取得

不動産取得税は、不動産の取得という事実が存在した場合、そこに担税力を見いだして課税するのが原則である。ただし、様々な理由から課税の特例や非課税措置が設けられている。

相続（包括遺贈及び相続人に対する遺贈を含む。）のように、不動産の所有権移転が形式的なものである場合には、不動産取得税は非課税とされているが、次の場合には不動産取得税が課税される。

(1) 特定遺贈

原則的に、相続による不動産の取得は、被相続人の法律上の地位を当然に承継したものであり、取引行為が形式的なものに過ぎないため、税負担を求めることは適当でないとして、不動産取得税は非課税とされている。

これに対し、特定遺贈により相続人以外の者が不動産を取得した場合には、形式的な所有権の移転とはならないため、不動産取得税が課税される。

(2) 代償分割

遺産分割を代償分割の方法により行うため、相続人固有の不動産が他の相続人に交付される場合には、代償分割により負担した債務を履行するための不動産の移転とされ、相続による取得には該当しないことになる。そのため代償分割による不動産を取得した者には、不動産取得税が課税される。

4 贈与による取得

不動産取得税は不動産の取得に対して課税されるため、贈与については、生前贈与、死因贈与（贈与者の死亡時に実行される贈与者と受贈者による贈与契約）を問わず不動産取得税が課税される。

また配偶者から居住用不動産の贈与を受け、贈与税の配偶者控除により贈与税が発生しない場合でも、地方税には同様な規定がないため、贈与を受けた配偶者には不動産取得税が課税される。

同様に、相続時精算課税制度を選択し、受贈時に贈与税が発生しない場合にも、地方税には同様な規定がないため、取得者には、受贈時に不動産取得税が課税される。

なお取得した不動産が、居住用の中古住宅や住宅用の土地であり、一定の要件に該当する場合には、不動産取得税の軽減措置を受けることができる。

5 おわりに

相続対策等をする場合には様々な検討を行うが、不動産取得税を忘れがちである。しっかり頭に入れておかないと対策を誤り、思わぬ税金が発生してトラブルの原因にもなりかねないので、注意が必要である。

（右山研究グループ）
税理士 奥田よし子