

著しく低い価額で財産を譲り受けても、贈与とならない場合

1 著しく低い価額で財産を譲り受けた場合の取扱い

個人が個人から、土地や建物などの財産を、著しく低い価額で譲り受けた場合には、その財産の時価と支払った対価との差額に相当する金額について、財産を譲渡した人から贈与により取得したものとみなされることとなります。

2 時価とは

この場合の時価とは、その財産が土地、借地権、家屋、構築物などである場合には通常の取引価額に相当する金額をいい、それら以外の財産である場合には相続税評価額をいいます。

3 著しく低い価額か否かの判定

著しく低い価額であるのか否かは、個々の具体的な事案について、その譲渡の事情や譲渡当事者間の関係などを総合的に勘案

して、実質的に贈与を受けたと認められる金額であるのかどうかによって判定することとなります。

したがって、法人に対して譲渡所得の基因となる資産の移転があった場合に、時価で譲渡があったものとみなされる「著しく低い価額の対価」の額の基準となる「資産の時価の2分の1に満たない金額」により判定するものではありません。

4 贈与とならない場合

たとえば、著しく低い価額で財産を譲り受けた場合であっても、譲り受けた人が資力を喪失して債務を弁済することが困難であることから、その弁済に充てるためにその人の扶養義務者から譲り受けたものであるときは、その債務を弁済することが困難である部分の金額については、贈与とはみなされないこととなります。

相当の地代

法人が所有する土地を他人に賃貸し、建物などを建てさせたときには、借地権が設定されたこととなります。

この場合に、権利金を収受する慣行があるにもかかわらず、権利金を収受しないときには、原則として、権利金の認定課税が行われます。

ただし、権利金の収受に代えて「相当の地代」を収受している

るときは、権利金の認定課税は行われず、その取引は正常な取引条件でなされたものとして取り扱われます。

「相当の地代」の額は、原則として、その土地の更地価額のおおむね年六パーセント程度の金額です。

なお、相当の地代はおおむね三年以下の期間ごとに見直しを行う必要があります。

権利金等の収受に対する課税関係

土地を他人に貸付け、権利金等で返還を要しないものを収受した場合、その受け取った権利金等の額によって、次のように取り扱われます。

イ 権利金等の額が土地の時価の2分の

1以下である場合： 不動産所得

ロ 権利金等の額が土地の時価の2分の

1を超える場合： 譲渡所得

なお、権利金等を分割して受け取る場合においても、借地権を引き渡した日又は契約の効力発生日にその全額を受け取ったものとして取り扱われます。

また、借地権等の設定に際し、通常の金利よりも特に低い金利や無利息で金銭を借りるなどの特別の経済的利益を受けるときは、その特別の経済的利益の額を加えたものを権利金等の額とみなして、譲渡所得となるか否かの判定を行います。



すすき



編集発行人
河合 孝彦
税理士
社会保険労務士
〒910-0019
福井市春山1丁目9番13号
TEL 0776 (22) 0897(代)
FAX 0776 (27) 6199
<http://kawai.zei-mu.com>

◆ 9月の税務と労務

- 国 税 / 8月分源泉所得税の納付 9月12日
- 国 税 / 7月決算法人の確定申告 (法人税・消費税等) 9月30日
- 国 税 / 1月決算法人の中間申告 9月30日
- 国 税 / 10月、1月、4月決算法人の消費税等の中間申告 (年3回の場合) 9月30日

9月

(長月) September

19日・敬老の日 23日・秋分の日

日	月	火	水	木	金	土
.	.	.	.	1	2	3
4	5	6	7	8	9	10
11	12	13	14	15	16	17
18	19	20	21	22	23	24
25	26	27	28	29	30	.



相続の承認・放棄の選択期間 相続人は、相続の開始を知った日から3か月以内に、亡くなった人の財産や借金に対し、①全て受け継ぐ単純承認、②相続財産の限度で借金を受け継ぐ限定承認、③相続放棄、のいずれかを選択しなければなりません。東日本大震災の被災者である相続人に限り本年11月30日まで選択期間が延長されています。

修正された23年度税制改正のポイント

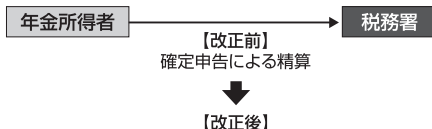
■ 図表1 雇用促進税制のポイント

区分	措置内容
適用対象者	公共職業安定所（ハローワーク）の長に雇用促進計画の届出を行った事業者
適用要件	当該事業年度末の従業員のうち雇用保険一般被保険者の数が前事業年度末に比して10%以上、かつ、5人以上増加（注）したこと等の公共職業安定所の長の確認を受けた場合 （注）中小企業等については、2人以上増加した場合
税額控除額	増加した雇用保険一般被保険者の数 × 20万円
控除限度額	当期の法人税額の10%（注）を限度 （注）中小企業等については20%を限度
適用期間	平成23年4月1日から平成26年3月31日までの間に開始する各事業年度
具体的な手続き	① 企業は、事業年度開始後2月以内に目標の雇用増加数等を記載した雇用促進計画を作成し、ハローワークに届出します。（届出期限の経過措置があります） ② 事業年度終了後2月以内にハローワークより雇用促進計画について確認を受けます。 ③ ハローワークによって確認を受け、交付される雇用促進計画等の書類を確定申告書に添付することにより適用可能となります。

■ 図表2 年金所得者の申告不要制度

改正前制度	申告手続き
年金所得者	確定申告
給与所得者	年末調整又は確定申告※

※給与所得以外の所得が20万円以下の場合の申告不要制度有



年金収入400万円以下で、かつ、年金以外の他の所得が20万円以下の者について、申告不要を選択できる制度の創設

※平成23年分以後の所得税から適用されます。



【概要】
適用期間三年間中に従業員のうち雇用保険の一般被保険者の数を一〇%以上かつ五人以上（中小企業者等は二人以上）増加させる等の要件を満たす事業主について、増加一人当たり二〇万円の税額控除ができます（図表1）。

なお、青色申告が要件で、当期及び前期において事業主都合による離職者がいないこ

1 雇用者の数が増加した場合の特別税額控除制度の創設

平成二十三年度税制改正については、民主党と自民、公明両党の協議の結果、法人税率の引下げや相続税の基礎控除の見直しが見送られ、提出済みの税制改正法案から、成立させる部分のみを切り出した「現下の厳しい経済状況及び雇用情勢に対応して税制の整備を図るための所得税法等の一部を改正する法律」として成立しました。

かなり小幅となった改正項目を以下、整理してみます。

2 年金所得者の申告不要制度の創設

と、当該事業年度における「支払給与額」が、前事業年度における支払給与額よりも一定割合増加していること等も要件とされています。

(1) 創設の趣旨
年金所得者については、年末調整制度がないことから、確定申告により税額の精算を行う必要があり、これが事務負担となっています。

(2) 概要
年金所得者の申告手続きの簡素化及び給与所得者との手続のバランスの観点から、年金収入及び年金以外の所得が一定額以下の者について確定申告を不要とする制度（申告不要制度）が創設されました（図表2）。

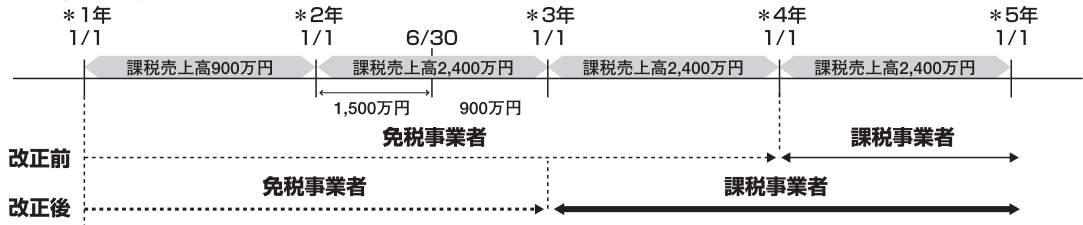
また、年金所得者に係る源泉徴収税額の計算において控除対象とされる人的控除に、新たに寡婦（夫）控除が追加されました。

■ 図表3 不動産登記に係る主な登録免許税

登記の種類		課税標準	税率
所有権 移転登記	原則	相続・合併・共有物分割	不動産価額×0.4%
		相続人への遺贈	不動産価額×0.4%
	特例	売買など（土地の特例：23.4.1～24.3.31まで1.3%）	不動産価額×2%
所有権 保存登記	原則	平成25年3月31日までに居住用住宅を取得し、取得後1年以内に登記	不動産価額×0.3%
	特例	平成25年3月31日までに居住用住宅を新築（又は新築住宅を取得し居住用に供した場合）し、新築取得後1年以内に登記	不動産価額×0.15%
抵当権 設定登記	原則	平成25年3月31日までに居住用住宅を取得し、取得資金の貸付けに係る債権の担保として行う取得後1年以内の登記	債権金額×0.4%
	特例	平成25年3月31日までに居住用住宅を取得し、取得資金の貸付けに係る債権の担保として行う取得後1年以内の登記	債権金額×0.1%
仮登記	所有権移転の仮登記又は所有権移転の請求権保全の仮登記		不動産価額×1%
	その他の仮登記		本登記に係る税率の1/2

（注）不動産価額は、固定資産課税台帳の登録価格とする。

■ 図表4 免税事業者の要件の見直しのイメージ



(1)

5 消費税の見直し

事業者免税点制度の見直し

上場株式等の配当・譲渡所得等に係る一〇%軽減税率は、適用期限が平成二十五年十二月三十一日まで二年延長されました。これに合わせ、平成二十四年一月から適用予定だった少額上場株式等に係る配当・譲渡所得等の非課税措置の開始は平成二十六年一月からとなります。

4 上場株式等の軽減税率の延長

(2) 中小法人に対する税率の軽減（本則二二%↓特例一八%）が、平成二十四年三月三十一日まで一年延長されました。

3 期限切れ租税特別措置の延長等

(1) 住宅用家屋の所有権の保存登記等に対する登録免許税の税率の軽減措置の適用期限が、平成二十五年三月三十一日まで二年延長されました（図表3）。

この改正は、平成二十四年四月一日以後に開始する課税期間から適用されます。

(2) **仕入税額控除制度の九五%ルールの見直し**
課税売上割合が九五%以上の場合に課税仕入れ等の全額を仕入税額控除できるいわゆる「九五%ルール」については、その課税売上高が五億円以下の事業者に限り適用することとなります。

2 個人事業者のその年又は法人のその事業年度につき、現行制度で事業者免税点制度の適用を受ける事業者のうち、次に掲げる課税売上高が一千万円を超える事業者については、事業者免税点制度を適用しません（図表4）。

① 個人事業者のその年の前年一月一日から六月三十日までの間の課税売上高
② 法人のその事業年度の前事業年度開始の日から六か月間の課税売上高

この改正は平成二十五年一月一日以後に開始するその個人事業者のその年又は法人のその事業年度から適用されます。