

贈与に関する登記について

司法書士 西川勝秀事務所
〒761-1703 高松市香川町浅野 290-2
Tel : (087) 889 - 4455
Fax : (087) 889 - 4468

贈与は、自己の財産を無償で贈与をする者(あげる者)と、贈与を受ける者(もらう者)の両者の合意が必要です。口頭でも効力が生じますが、書面がない場合は契約を撤回することができます。
農地(田・畑)である場合、農業委員会の許可がなければ登記はできません。

■登記に必要な書類■

贈与をする方 ()

- 権利書(登記識別情報) 印鑑証明書(3ヶ月以内) 1通
- 実印(委任状等に押印するため) 住所変更のある方は住民票・戸籍附票
- 固定資産税 課税明細書 又は 評価証明書

※概算評価額(1㎡当り) 田 100~200円 / 畑 50~100円 / 山林 10~50円

贈与を受ける方 ()

- 住民票 認印(委任状等に押印するため)

1. 登記費用は通常3~4.5万円+登録免許税【※1】です。住所変更の登記が必要な場合は7千円~1万円追加。
2. 贈与を受けた人は **不動産取得税(県税)**【※2】を納める必要があります。(1回限り)
3. 贈与を受けた人は **贈与税(国税)**【※3】を申告する必要がある場合があります。
4. 贈与を受けた人は次年度から **固定資産税**【※4】を納める必要があります。

※1 登録免許税 (登記申請の際に納める国税)

- 登録免許税は、評価額の2%です。(最低額は1,000円)

$$\frac{\text{(不動産の評価額)}}{\text{(1,000円未満切り捨て)}} \times \text{税率} 2\% = \text{(税額)} \text{円}$$

相続の場合は 0.4%

(100円未満切り捨て 最低1,000円)

※2 不動産取得税 (取得した際に1回限り納める県税)

- 住宅、及び、土地は **課税標準となる額の3%**。住宅以外の家屋は**4%**。
尚、宅地(及び宅地比準土地)評価の土地(農地転用許可後、宅地となる田を含む)は、**評価額の1/2が課税標準額**となります。
- 居住用家屋**(新築年月日が昭和57年以降/床面積が50㎡以上240㎡以下/建物所在地が取得者の住所地であること)が要件)は申告により、課税標準となる額から一定額控除されます。
- 土地は10万円未満、建物は12万円未満(新築・増築は23万円未満)**の場合は**免税**となります。
- 所有権移転登記後、概ね5か月後に県税事務所から通知書が届きます。

$$\frac{\text{(課税標準となる額)}}{\text{宅地は1/2 (1,000円未満切り捨て)}} \times \begin{matrix} \text{住宅・土地 } 3\% \\ \text{住宅以外の家屋 } 4\% \end{matrix} - \text{(減額)} \text{円} = \text{(税額)} \text{円}$$

相続の場合は 0%

(100円未満切り捨て)

※3 贈与税 (1年間に贈与があり、基礎控除額を超えた場合に納める国税)

暦年贈与 贈与税の原則的な課税方式

1年間(1月1日~12月31日)に贈与を受けた財産の合計額から基礎控除(110万円)を差引いた残額(課税価格)について速算表で計算します。1年間で110万円以内の贈与は申告不要。
土地の課税価格については、**路線価方式**、又は、**倍率方式**で計算した額を基に算出します。
宅地の場合は評価額の1.1倍の額が概算額となります。建物の課税価格は評価額を基に計算。

$$\frac{\text{課税価格 (() - 110万)} \times \text{税率}}{\text{(1000円未満切り捨て)}} - \text{控除額} = \text{(税額)} \text{円}$$

相続の場合の基礎控除 3,000万円 + (600万円 × 人数) (100円未満切り捨て)

数回に分ける場合 (回)

数回に分けて贈与すると節税になります! 例えば...

- ◆ 1回で、1人が300万円の贈与を受けた場合
300万円 - 110万円 = 190万円 190万円 × 10% = 19万円 **贈与税は19万円**
 - ◆ 2回に分けて、1人が2年間に300万円(1年間に150万円)の贈与を受けた場合
150万円 - 110万円 = 40万円 40万円 × 10% = 4万円 4万円 × 2年分 = 8万円 **贈与税は8万円**
- 同額の贈与でも、贈与を受ける年数や人数が増えると贈与税額は少なくなります。**

※ 戸籍上の婚姻期間が20年以上の夫婦間で居住用不動産の贈与があった場合は、贈与税の申告をすることにより110万円の他に最高2,000万円の配偶者控除が受けられます。
但し、**不動産取得税は課税**されます。(申告により軽減される場合があります)

基礎(110万円)控除後の速算表 [暦年贈与]

課税価格 贈与合計額 - 基礎控除 (110万円)	一般贈与		特例贈与 (20才以上の子又は孫等に対する直系尊属からの贈与)	
	税率	控除額	税率	控除額
200万円以下	10%		10%	
200万円超~300万円以下	15%	10万円	15%	10万円
300万円超~400万円以下	20%	25万円	20%	30万円
400万円超~600万円以下	30%	65万円	30%	90万円
600万円超~1,000万円以下	40%	125万円	40%	190万円
1,000万円超~1,500万円以下	45%	175万円	45%	265万円
1,500万円超~3,000万円以下	50%	250万円	50%	415万円
3,000万円超~4,500万円以下	55%	440万円	55%	640万円
4,500万円超			55%	640万円

基礎控除前の税額早見表 [暦年贈与]

贈与合計額 (万円)	一般贈与		特例贈与 (20才以上の子又は孫等に対する直系尊属からの贈与)	
	贈与税額(万円)	実効税率	贈与税額(万円)	実効税率
100	0.0	0.0%	0.0	0.0%
150	4.0	2.7%	4.0	2.7%
200	9.0	4.5%	9.0	4.5%
250	14.0	5.6%	14.0	5.6%
300	19.0	6.3%	19.0	6.3%
400	33.5	8.4%	33.5	8.4%
500	53.0	10.6%	48.5	9.7%

※3 贈与税 続き

相続時精算課税 贈与する者ごとに「相続時精算課税選択届出書」を提出し、贈与を受ける者が選択する例外的な課税方式

課税価格(贈与財産価格 - 2,500万円) × 税率 20% = (税額) 円

- ① 60歳以上の父母又は祖父母が20歳以上の子又は孫に贈与する場合に、2,500万円までは税金がかからない制度。ただし、**贈与した父母又は祖父母が死亡した際は、贈与した財産も死亡時の相続財産と合算して相続税を計算。**
- ② 住宅取得(新築・中古住宅・増築)等のため親や祖父母から金銭の贈与を受けた場合、非課税措置があります。非課税額は、贈与を受けた年度や、良質な住宅用家屋(断熱等性能等級、耐震等級、高齢者等配慮対策等級などの基準に適合したもの)かどうかにより異なります。
- ③ **翌年の2月1日～3月15日までに申告しなければ、この制度の適用は受けられません。**

暦年贈与と相続時精算課税方式の比較

	暦年贈与(110万円控除)	相続時精算課税(2500万円控除)
贈与者	誰でもOK	60歳以上の父母又は祖父母
受贈者	誰でもOK	20歳以上の子又は孫
贈与物	何でもOK	何でもOK
非課税金額	110万円	2,500万円
非課税超の税率	8段階(最高55%)	一律20%
計算期間	暦年	届け出後相続開始まで
申告義務	基礎控除(110万円)を超える贈与	制度の適用を受けている場合は全て
相続税課税分	贈与者が3年以内に死亡した場合、 贈与財産持ち戻し (贈与がなかったものとみなし、贈与財産を相続財産に合算して相続税を計算)	贈与財産持ち戻し 相続税額を超える贈与税がある時は還付
適用	相続時精算課税制度を利用しなければ適用	一度選択したら その後の全ての贈与に適用 撤回は不可能。
相続税節税効果	あり 年間110万円までの贈与には贈与税はかからない 将来の相続時に相続税の計算対象外 となる	相続税がかかる場合には節税効果なし 相続時には 持ち戻されて、相続財産と合算して相続税が計算される
その他	暦年贈与をしてから相続時精算課税を選択すれば、両方のメリットを享受できる	生前に財産を子又は孫に渡せる 贈与者が計画的に対策を打つことができ、紛争防止に役立つ

※4 固定資産税 毎年1月1日時点の土地・建物・その他事業用資産の所有者(共有者)に対し、市町村が課税します。贈与を受けた者は翌年から、贈与を受けた固定資産に対し、既に所有していた固定資産の課税標準額と合わせた額が免税額を超える場合に固定資産税が課せられます。

免税額は、**土地30万円未満、家屋20万円未満、事業用資産(償却資産)150万円未満。**
市町村単位で、所有者(共有者)ごとに分け課税されます。共有地の場合は共有者のうち1人が代表して固定資産税を納付することになります。

固定資産の課税標準額 × 税率 1.4% = (税額) 円

1. 同一市町村が同一所有者・同一共有者ごとに、土地1筆、建物1個ごとに上記で計算した税額を合計し課税(100円未満は切り捨て)されます。
2. 居住用の住宅であれば、土地の固定資産税は、200㎡以下の部分は1/6に軽減、200㎡を超える部分は1/3に軽減されます。
3. 一括払い、又は分割払い(4回)を選択して納入します。

土地の価格の種類

- ◆ **実勢価格(時価)**
不動産売買の際、実際に取引された事例を基に算出された価格。
- ◆ **公示価格 時価とほぼ一致**
毎年3月に国土交通省より発表される。その年の1月1日時点の価格。一般の土地の取引価格の指標となる。
- ◆ **基準地価 時価とほぼ一致**
毎年9月に都道府県より発表される。その年の7月1日時点の価格。一般の土地の取引価格の指標となる。
- ◆ **相続税評価額(路線価評価方式と倍率評価方式) 時価の80%**
土地に接する道路につけられた価格を基に土地の評価を求める「路線価評価方式」と、路線価が定められていない地域で固定資産税評価額に一定の倍率を乗じて評価を求める「倍率評価方式」がある。これらを基に相続税や贈与税を計算する。
一般に、**相続税評価額は 時価 × 80%**とされています。
- ◆ **固定資産税評価額 時価の70%**
固定資産税・不動産取得税・登録免許税の計算の基となる額。
一般に、**固定資産税評価額は 時価 × 70%**とされています。

建物の評価 = 固定資産税評価額 × 1.0
※この固定資産税評価額は通常実際の建築費の50%~70%くらいで評価される。

贈与と相続税の関係

贈与する人の全財産と贈与する人が死亡した場合の下記基礎控除等を考慮し、相続税が発生する場合には、贈与することで課税価格が少なくなり、相続税の軽減につながる場合があります。
相続税は一般的に**基礎控除(3000万円 + 600万円 × 法定相続人の数)**を超えると納税しなければなりません。

課税価格 (相続財産 - 葬儀費用、負債等) 円 - (基礎控除 (3000万円 + 600万円 × 人)) = 課税遺産総額 円