



代償分割で取得の譲渡所得税



松原湖

相続において、遺産分割協議の結果、Xさんが不動産を単独相続すること代わりにYさんら相続人に対して代償金として合計1000万円を銀行借入れをして支払った。その後、Xさんは不動産の一部を1500万円で売却できたので、譲渡所得税の申告をしなければなりません。譲渡所得税の申告にあたり、Yさんらに支払った代償金や銀行借入れの利息を取得費として参入し税金の申告をしようとしています。この方法が認められるでしょうか???

1 譲渡所得税と取得費

譲渡所得税は、不動産の売却などをした場合に負担する必要がある税金です、

$$\{ \text{土地建物を売却した金額} - (\text{取得費} + \text{譲渡費用}) \} \times \text{税率} = \text{譲渡所得税}$$

Xさんが不動産の全部を取得するために代償金を支払っていることから、代償金や銀行借入れの利息等が譲渡費用として認められるかどうか疑問となります。

2 遺産分割の方法

複数の相続人で不動産の遺産分割をする場合3つの方法があります。

現物分割・・・現物を分割する方法。

代償分割・・・相続人の一人または複数人が不動産を取得する代わりに代償金を支払う方法

感か分割・・・不動産を三分割の状態のまま売却して監禁ご売却代金を相続人間で分割する。

代償分割は、特定の相続人に取得させる必要がある場合に良く用いられる方法。

不動産しか相続財産がない場合は、多額の代償金を支払う必要があるため、不適切でしょう。

なお、相続による資産の移転の場合、譲渡による資産の価値が具体的に顕著化しないため、相続により資産を取得した者が当該資産を譲渡した場合には、その取得者が取得前から引き続き所有していたものとして譲渡の金額を計算すると所得税法で定められています。被相続人の保有期間中の増加益は、財産を相続した相続人に引き継がれます。

3 回答

代償分割により不動産を相続開始時にさかのぼり、単独所有したことになるので、XさんがYさんに支払った代償金や銀行借入れの利息について譲渡所得の取得費として参入することはできないこととなります。

相続人の一人が遺産分割協議に従い他の相続人に対し遺産全部を自己の所有にした場合、同人が遺産を相続開始時に単独所有したこととなる。その為、他の相続人に交付した金銭及びその交付のために銀行から借入れた借入金の利息相当額を相続財産の取得費に算入することができない。

遺産分割には、これらを十分理解したうえで遺産分割を行うことが必要です。

トピックス

耐震性の不足を理由に建物賃貸借契約の解除を求めることが可能か？

賃貸人の側から建物賃貸借契約を解除したり更新を拒絶するためには「正当事由」が必要となることは皆様ご承知のことと思います。建物が老朽化して耐震性能が不足し、地震の影響で倒壊する恐れがあるという耐震診断結果がある場合は、「正当事由」を肯定する大きな要素があるといえます。しかし、直ちに正当事由が肯定されるとは限りません。賃貸人は建物の修繕義務を負っており、耐震補強工事が可能であればその修繕義務の履行が必要となる場合があります。

正当事由の判断においては、①建物の賃貸人及び賃借人が建物を必要とする事情、経過 ②財産上の給付（いわゆる立退料等）他の要素との総合判断となるので留意が必要です。