税務トピックス

令和６年７月16日発行
第95号
発行者：佐々木英子
税理士事務所

2024
7

最近、不動産価格の上昇により不動産を譲渡する取引が多くなりました。
今回は先代から相続した、不動産を譲渡する場合の税務申告についてご紹介します。

先代から相続した不動産を譲渡する場合の税務

○申告要件

・相続により財産を取得した者。
・その財産を取得した人に相続税が課税されていること。
・その財産を、相続開始のあった日の翌日から相続税の申告期限の翌日以後３年を経過する日までに譲渡していること。

○提出書類

・相続財産の取得費に加算される相続税の計算明細書
・譲渡所得の内訳書

○計算方法・計算式

取得費に加算する相続税額は、次の算式で計算した金額になります。

※ただし、その金額がこの特例を適用しないで計算した譲渡益の金額を超える場合はその譲渡益相当額となります。

※譲渡した財産ごとに計算します。

$$\text{その者の相続税額} \times \frac{[\ \text{その者の相続税の課税価格の計算の基礎とされたその譲渡した財産の相続税評価額}\ ]}{[\ \text{その者の取得財産の価額}\ ] + [\ \text{その者の相続時精算課税適用財産の価額}\ ] + [\ \text{その者の純資産価額に加算される暦年課税分の贈与財産の価額}\ ]} = \text{取得費に加算する相続税額}$$

○申告時期

譲渡した年の翌年の２月１６日から３月１５日まで。

○相続した不動産の取得費用

被相続人がその財産を取得した時の取得費及び取得日も引継ぎます。