

# 相談センターニュース

## こんなとき、 ご相談ください

貸家を無断で転貸された  
滞納家賃を支払ってほしい  
敷金を返してくれない  
大家が賃料を受取ってくれない  
裁判所から訴状が届いた  
借金の保証人を頼まれた  
英会話学校との契約を止めたい  
高額なサイト利用料を請求  
されている  
未公開株を買わされた  
購入した車が事故車だった  
車の修理代を請求したい  
お金を確実に返してもらえ  
るか心配だ  
マンション管理費を支払っ  
てもらえない  
隣の地主と境界について争  
いがある  
隣の犬に噛まれた  
相続人のひとりが行方不明  
である  
遺言を書きたい  
遺留分請求とはどういう請  
求？  
畑の名義がひいお爺さんの  
ままだ  
離婚した夫の厚生年金を半  
分もらえると聞いたことが  
あるが  
元夫に財産分与の請求をし  
たい  
会社をつくりたい  
会社の役員を変更したい  
売掛金を回収したい  
子供に会社の事業を譲りた  
い

054-289-3704

平日午後2時～5時

お気軽にお電話ください  
司法書士を紹介しています

## マイホーム新築とみなし贈与

マイホームを持つことは喜びも大きいですが、煩雑な諸手続があり、登記手続も入居前の最後の手間と言えます。

建物を建築した場合、登記手続は以下のような順序を踏んで進んでいきます。

表題登記

保存登記

抵当権設定登記

表題登記とは、建物が存在することを公示するものです。登記事項は、所在、家屋番号、種類、構造、床面積、所有者の住所氏名です。

保存登記とは、所有権の最初の登記を指します。保存登記をすることによって、登記識別情報通知が発行されます。

保存登記を経た後、借入金を担保する抵当権が建物に設定されます。この抵当権設定登記と同時に融資が実行され、融資金で建物の代金を建築会社に支払うことにより、建物の引き渡しを受けられます。そして、翌月から長いローンの返済が始まるのです。

ところで、建物の登記をするときに、名義を誰にするかは大きな問題です。建物の資金の負担割合と登記の名義の割合がずれていると、その部分は贈与とみなされる可能性があるのです。

たとえば、4000万円のマイホームを、夫が3000万円、妻が1000万円を負担して購入した

とします。にもかかわらず、持分割合を2分の1ずつで登記したとすると、妻は1000万円しか負担していないのに、2000万円分の持分を持つことになってしまいます。この場合、差額の1000万円分は妻が夫から贈与を受けたとみなされてしまうことがあります。

そうなってしまうと、贈与税を支払うか、あるいは登記をやり直すかということになり、税金や印紙代、司法書士費用など予期しなかった費用が発生します。

マイホーム新築の際には、出資者と登記名義人との関係に十分ご注意ください。

## 意外と知らない不動産取得税

不動産取得税は、地方税法に基づき、土地や家屋の購入や家屋を建築するなどして不動産を取得したことに課される県税で、登記の有無にかかわらず課税されます。ただし、相続により取得した場合には課税されません。

### 【不動産取得税の計算】

不動産の価格×税率＝税額

不動産の価格とは？

不動産の購入価格や建設工事価格ではなく、不動産を取得したときの市町村の固定資産課税台帳に登録されている価格をいいます。

家屋を新築、増築したときなど、固定資産課税台帳に価格が登録されていない

不動産を取得したときは、国が定める基準（固定資産評価基準）により評価した価格となります。

宅地などを平成27年3月31日までに取得したときは、その土地の価格を2分の1にした額が不動産の価格となります。

税率は？

標準税率は4%です。ただし、平成27年3月31日までの間に住宅又は土地の取得が行われた場合に限り、標準税率を3%とする特例が設けられています。

また、個人が新築及び中古住宅を取得したり、住宅用の土地を取得した場合など一定の要件に該当する場合に、不動産取得税の軽減

措置を受けることができます。

### 【納税方法】

県財務事務所から送付される納税通知書により、納税通知書に定められた日までに、銀行などの金融機関、コンビニエンスストアなどで納めます。

不動産にまつわる税金には、不動産取得税の他、登記の際の登録免許税や固定資産税等があります。国民がマイホームを取得しやすくするために、それぞれの税制で減税措置が設けられています。



# 相談センター情報(相談件数とその傾向)

平成24年12月分

## 贈与の特例アラカルト

相談内容(複数回答あり)	件数
貸金	3
売買代金	0
請負代金	0
売掛金	1
不動産明渡	12
登記請求	0
敷金	4
賃料	3
労働紛争	6
交通事故	2
その他損害賠償	20
相隣関係	0
境界	4
執行手続	1
その他	42
<b>一般民事計</b>	<b>98</b>
法定後見	10
任意後見	4
未成年後見	0
相続紛争	8
離婚	8
養育費請求	4
親子関係	2
その他	10
<b>成年後見・家事事件計</b>	<b>46</b>
相続	58
贈与	5
売買	9
担保権	1
商業法人全般	4
供託	1
その他	21
<b>登記・供託計</b>	<b>99</b>
契約トラブル	1
<b>契約トラブル計</b>	<b>1</b>
返済が苦しい	4
自己破産	1
返済条件を緩和	0
取立が厳しい	0
訴訟を起こされている	0
給料等の差押を受けている	0
親族の借金	1
保証債務の履行	1
ヤミ金融	1
おまとめローンで借金を一本化	0
その他	12
<b>クレサラ計</b>	<b>20</b>
その他	22
<b>その他計</b>	<b>22</b>
<b>合計</b>	<b>286</b>

不動産の贈与を受ける場合、贈与税がかかりますが、いくつかの特例があります。

まずは、基本の確認です。贈与税の基礎控除額は年間110万円です。贈与を受ける人ごとに計算しますので、複数の方から贈与を受ける場合でも合計で110万円が基礎控除額です。

それでは、次に特例を見てみましょう。

**配偶者控除**  
20年以上連れ添った配偶者から自宅の贈与を受けた場合には、最高2,000万円まで控除を受けることができます。

基礎控除110万円と合わせると2,110万円までは贈

与税がかかりません。

**相続時精算課税**  
65歳以上の親から20歳以上の子供に贈与した場合に2,500万円までは贈与税がかかりません。なお、贈与者が亡くなった時には、相続財産の価額に相続時精算課税を適用した贈与財産の価額(贈与時の価額)を加算して相続税額を計算します。

一度この制度を選択すると、同じ贈与者からの贈与については、通常の贈与の選択はできなくなります。

**住宅取得等資金の非課税**  
20歳以上の者が、その父、母、祖父母等の直系尊属からマイホーム資金の贈与を受けた場合には、マイホーム

を取得した年に応じて、一定の金額まで非課税となり、贈与税がかかりません。

平成25年取得の場合、省エネ・耐震性住宅で1,200万円、一般の住宅で700万円まで非課税となります。

ここでも、通常の贈与か相続時精算課税制度の選択ができますので、選択により別途110万円または2,500万円の控除額が加算されます。

以上、3つの特例をご紹介しましたが、それぞれの制度にはメリット・デメリットがあります。また、詳細な要件や財産評価等の問題もありますので、専門家に相談しながら制度を選択されることをお勧めします。

## 時のことば

### ペニーオークション運営者逮捕される!

京都、大阪両府警は12月7日、詐欺の疑いでペニーオークション運営者を全国で初めて逮捕しました。

ペニーオークションは、場を提供する者と出品する者が同一人であるため、入札する者との関係では二者の関係であることが大きな特徴で、入札する者は、入札する都度、50円とか75円というような手数料を支払う必要があります。さらに、出品される商品は新製品などの人気商品で、入札価格は1円ずつ上がっていきます。

たとえば、10万円の最新製品のパソコンが0円で出品

されたとします。そのような新製品がただ同額の金額で出品されますので、入札者にとっては入札するのに手数料がかかっても最終的に落札すれば大きなメリットがあります。したがって、入札が殺到します。商品の価格は入札がある度に1円ずつ上昇していきます。入札者は、価格を見ながら入札を繰り返します。もちろん、入札する都度手数料がかかります。

仮に、このパソコンが2万円で落札されたとします。入札手数料が1回75円であった場合、合計2万回の入札があったわけですから合計では

150万円の手数料が支払われたこととなります。つまり、主催者は10万円の商品を2万円で売却する代わりに150万円の利益を得たこととなります。一方、このパソコンを落札しようと100回入札し、最終的に落札できなかった人は、7500円の手数料を支払うだけで、何のメリットもありません。

そして、今回の事件では、芸能人が虚偽の落札経験を流布して入札を煽っていただけで、実際には商品は出品されていなかった可能性も出てきました。今後の捜査で全容解明が望まれるところです。

## 2月の重点テーマ

### ～ 贈 与 ～

もうすぐ確定申告のシーズンです。毎年この時期には「想定外の贈与税が課せられるため、登記をやり直したい」等の相談がいくつか寄せられます。生前贈与には多額の贈与税が課せられますので、私たち司法書士が不動産の贈与登記の依頼を受けた場合、必ず事前に贈与税についての確認を促しています。しかし最近では、司法書士を介さずに登記手続きを済ませてしまうケースも少なくないようです。

私たち司法書士は、税務の専門家である税理士さんとも連携しながら、多角的に依頼者の希望に合うご提案をしています。生前贈与を検討・ご希望の皆さんには、専門家に相談しながら手続きを進めることを強くお勧めします!

**司法書士総合相談センターしずおか**をご活用ください!!

**司法書士総合相談センターしずおか**

TEL:054-289-3704

**ご相談は無料です!!**