

目 次

第1部 紛争事例編

税にかかわる紛争事例と実務上の留意事項

紛争事例 No.1 税制上の特例が受けられない築後21年経過の中古住宅を勧めた	2
紛争事例 No.2 税制上の適用要件について間違った説明をした	5
紛争事例 No.3 居住用財産に関する譲渡所得税を誤って説明した	8
【参考判例要旨】	10

第2部 税制編

※平成28年度税制改正を記載している項目には「改正」と表示してあります。

第1章 不動産税制の基本体系

1. 不動産税制の基本体系と改正税目	13
2. 個人の譲渡所得の特例チャート	14
3. 居住用財産を譲渡した場合の特例適用判断チャート	16
4. 居住用財産を譲渡した場合の特例比較表	17
5. 事業用資産等を買換えた場合の特例比較表	18

第2章 不動産の取得に関する税金

1. 印紙税	19
2. 登録免許税 改正	23
3. 不動産取得税 改正	32
4. 所得税の減税措置 住宅ローン控除 改正	41
5. 所得税の減税措置 特定の増改築等に係る住宅ローン控除の特例 改正	49
6. 所得税の減税措置 既存住宅の耐震改修をした場合の所得税額の特別控除 改正	55
7. 所得税の減税措置 既存住宅に係る特定の改修工事をした場合の所得税額の特別控除 改正	57
8. 所得税の減税措置 認定住宅の新築等をした場合の所得税額の特別控除 改正	63
9. 贈与税のしくみ	66
10. 直系尊属から住宅取得等資金の贈与を受けた場合の贈与税の非課税	69
11. 相続税・贈与税の一体化措置（相続時精算課税制度）	73
12. 住宅取得等資金の贈与を受けた場合の相続時精算課税の特例	80

13. 贈与税の配偶者控除 改正	85
14. 相続税のしくみ	87
15. 事業承継税制 非上場株式等に係る相続税等の納税猶予制度	105
16. 非居住者または外国法人から不動産を譲り受けた場合の源泉徴収	108
第3章 不動産の保有に関する税金	110
1. 固定資産税と都市計画税 改正	110
2. 不動産の貸付けと税金（所得税・住民税） 改正	120
3. 事業所税（事業に係る事業所税）	129
第4章 不動産を譲渡した場合の税金	130
第1節 個人の場合	130
【個人が土地建物等を譲渡した場合の課税方法】	
1. 譲渡所得のしくみ	130
2. 譲渡所得の計算方法	132
3. 個人の長期譲渡所得の税額計算	141
4. 個人の短期譲渡所得の税額計算	144
5. 個人の不動産業者等の土地譲渡益重課制度（適用停止）	145
6. 平成21年および平成22年に土地等を取得した場合の特例制度	146
【居住用財産を譲渡した場合の課税の特例】	
7. 居住用財産を譲渡した場合の3,000万円特別控除の特例 改正	147
8. 居住用財産を譲渡した場合の軽減税率の特例（所有期間10年超）	153
9. 特定の居住用財産の買換えの特例 改正	155
10. 居住用財産の買換えの場合の譲渡損失の損益通算および繰越控除制度 改正	159
11. 特定居住用財産の譲渡損失の損益通算および繰越控除制度 改正	162
【土地の有効利用等に関する交換・買換えの特例】	
12. 固定資産を交換した場合の譲渡所得の特例	164
13. 特定の事業用資産の買換えの特例 改正	167
14. 既成市街地等内にある土地等の中高層耐火建築物等の 建設のための買換えの特例	171
15. 特定の交換分合により土地等を取得した場合の特例	174
16. 大規模な住宅地等造成事業の施行地区内にある土地等の 造成のための交換等の場合の特例	175
17. 認定事業用地適正化計画の事業用地の区域内にある土地等の 交換等の場合の課税の特例（廃止）	177

18. 法律の規定に基づかない区画形質の変更に伴う土地の交換分合	178
19. 宅地造成契約に基づく土地の交換等	179
【収用等の場合の課税の特例】	
20. 収用等の場合の課税の特例 改正	181
【特定事業の用地買収等の場合の課税の特例】	
21. 特定事業の用地買収等の場合の課税の特例 改正	184
第2節 法人の場合	187
【法人が土地建物等を譲渡した場合の課税方法】	
1. 法人税のしくみ 改正	187
2. 法人の土地譲渡益重課制度（適用停止）	193
3. 交換・買換えの特例と圧縮記帳のしくみ	194
4. 平成21年および平成22年に土地等を取得した場合の特例制度	195
【土地の有効利用等に関する交換・買換えの特例】	
5. 固定資産を交換した場合の特例	196
6. 特定の資産の買換えの特例 改正	199
7. 大規模な住宅地等造成事業の施行地区内にある土地等の 造成のための交換等の場合の特例	204
8. 認定事業用地適正化計画の事業用地の区域内にある土地等の 交換等の場合の課税の特例（廃止）	206
【収用等の場合の課税の特例】	
9. 収用等の場合の課税の特例 改正	207
【特定事業の用地買収等の場合の課税の特例】	
10. 特定事業の用地買収等の場合の課税の特例 改正	209
第5章 借地権および借家権の税務	211
1. 普通借地権	211
2. 定期借地権	215
3. 定期借家権	224
第6章 消費税	225
1. 消費税のしくみ 改正	225
2. 不動産と消費税	235
第7章 震災特例法	240
震災特例法および地方税法の一部改正 改正	240