

発行所

株式会社FPシミュレーション

大阪府中央区平野町3-1-10 Tel :06-6209-7678

編集発行人:税理士 三輪 厚二 Fax :06-6209-8145

◇ 共有分割の登録免許税が5%に

Q : 共有物の分割を利用した登録免許税の節税ができなくなったと聞いたのですが、本当でしょうか。

A : 平成12年度の改正に盛り込まれています。

【解説】

不動産の所有権移転登記に係る登録免許税は、売買による場合で「不動産の価額の5%」ですが、移転原因が共有物の分割による場合は「不動産の価額の0.6%」と軽減されています。

この税率の違いを利用して、例えば、不動産をいったん共有物とし、共有持分のわずかな一部分を譲り受け、その後共有物の残余の部分を取得するという2段階形式にすれば、不動産移転のほとんどが0.6%の登録免許税の負担で済むことになります。

会計検査院では、平成10年度中に行われた土地建物の登記について、東京法務局などの31の登記所で2131件の登記の実態を調査、こうした節税手法が駆使されたとみられるケースが655件あり、このうち、最初の所有権移転登記で移転した持分が100分の1以下だったケースは626件あったとしています。しかも、当初の持分移転登記と、共有物の分割登記が同じ日に行われていたケースは612件に上っていたということです。

平成12年度の改正では、平成12年4月1日以後、分筆前の共有持分に応ずる部分以外の部分を取得した場合の登録免許税の税率を5%にするとして、節税策を封じています。



KIMIYO・I