

# 親族間売買におけるみなし贈与のリスク

- 親族間売買は国税庁から低廉譲渡(みなし贈与)の可能性をチェックされます。
- みなし贈与と認定されると高額な贈与税および延滞税(最大14.6%)が課税されるため、**適正売買を証明する準備**が必要です。
- また、親族間売買では、みなし贈与に関する恐れから金融機関の融資取り扱いが難しくなるケースがありますので、事前の確認が必要です。

## ● 税務署からのお尋ね文書

**お買いになった資産の買入価額などについてのお尋ね**  
(不動産等用) 番号 K

※ 既に回答がお済みの方は、各項目の記入は不要ですが、備考欄にその旨ご記入の上、ご返送ください。

項目	照会事項	回答	事項
1	職業	年齢	住所
	あなた自身の前年の所得(円)	年間所得金額(円)	職業
3	所在地	種類	面積
	買主の住所氏名等	氏名	あなたとの関係
	買入価額	買入契約の有無	お買いになった土地の上に建物があるときはその建物の所有者の住所氏名
4	支払項目	金額	支払項目
	登記費用	仲介手数料	
5	預貯金からの金額	預貯金の種類	預入先
	借入金からの金額	借入先の住所氏名等	借入名義人の氏名(続柄)
	売却の売却代金	売却年月日	金額
その他から	贈与者	住所	氏名
	給与・賞与・手持現金・その他		
合計			

以上のお尋ね文書は、平成 年 月 日に 税務署へ回答済み。

作成税理士 氏名 電話

## ● 贈与税の速算表 (一般贈与財産用、2024年10月時点)

基礎控除後の課税価格	200万円以下	300万円以下	400万円以下	600万円以下	1,000万円以下	1,500万円以下	3,000万円以下	3,000万円超
一般税率	10%	15%	20%	30%	40%	45%	50%	55%
控除額	-	10万円	25万円	65万円	125万円	175万円	250万円	400万円

基礎控除額後の課税価格とみなされた金額=みなし贈与と認定された金額-110万円

例) 3000万円がみなし贈与と認定された場合の贈与税額  
 $(3000万円 - 110万円) \times 50\% - 250万円 = 1195万円$  (みなし贈与税額)

みなし贈与と見做されないための**対策**が必要

## ● 対策 (適正売買を証明する準備)

- 不動産鑑定士による不動産鑑定評価書の取得
- 価格査定書の取得
- 売買契約書、重要事項説明書の取り交わし

(ご参考) 税務署による税務調査の厳しさ

- 国税総合管理システム(通称「KSKシステム」)  
⇒ 毎年の確定申告・給与の源泉徴収票を通じて、国民の収入・財産を管理するシステム
- 金融機関への預貯金および入出金記録の照会(「国税に関する法律」による「質問検査権」)  
⇒ すべての金融機関に対し入出金記録を開示させることが可能