

「お買いになった資産の買入価額 などについてのお尋ね」の記入方法

Question 6

自宅を建築したら「買入価額などについてのお尋ね」という書類がきました。どうすればよろしいですか。
また記入する場合の注意すべき点について教えて下さい。

Answer

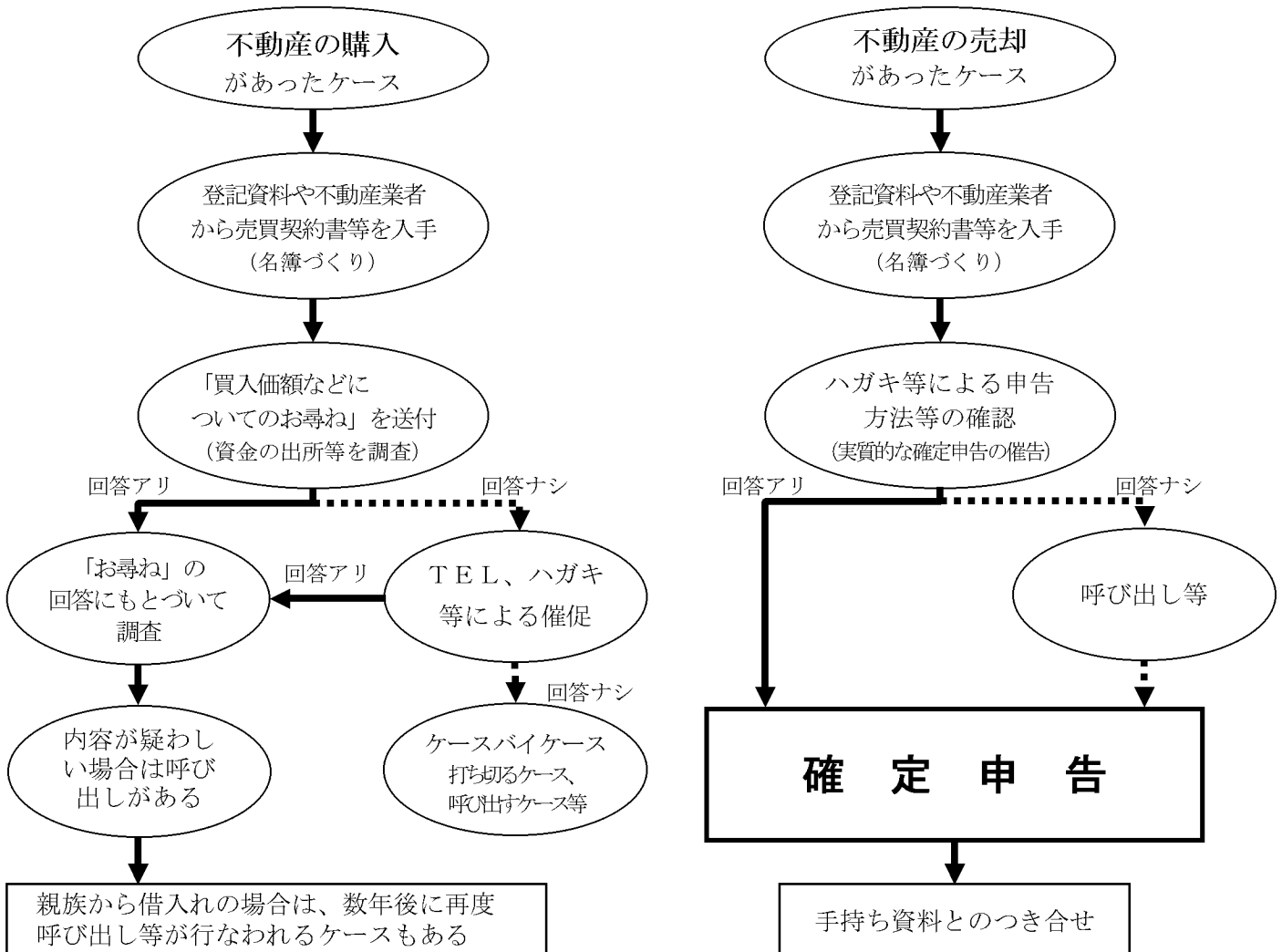
(1) 不動産に関する税務調査の方法

不動産の“新築”・“売買”や“相続・贈与”は登記所で「移転の登記」が行われますが、この不動産の名義書換（＝登記変更）は登記所から税務署へ報告され、税務調査上の重要な資料となります。

《登記簿の項目例》

登記の原因	どんな理由によって登記変更されたのか 例) 売買・相続・贈与
登記する人の住所・氏名	その不動産を購入した人や売却した人の住所・氏名
不動産の状況	その不動産の広さなど
抵当権などの状況	その不動産をローンなどにより購入した場合、抵当権の設定を登記するので、この時の状況

《税務調査の方法》



(2) 親族等からの借入金により不動産を取得した時の証明

借入金による資金調達には、借入時や返済時における形式など、実質上の裏付けを明確にしておく必要があります。具体的には下記の表の通りです。

《借入先と贈与税の認定》

借入先	ケース	贈与等の認定	備考	
親族からの借入れ	① 一般の場合	貸借として“実体”があるものは贈与とされない	贈与と認定されないための必須条件 (a)子に返済能力があること (b)返済方法、返済期限、利子の有無、利率等についての約束が明確になされていること（金銭消費貸借契約書を作成する） (c)約束に基づいて、現実に返済や利子の支払いが行われていること（銀行口座を利用しての支払い等の記録を残すこと）	
	② 「出世払い」、「ある時払い」の催促なし	贈与として扱われる		
	③ 無利子の貸借	利子相当額が贈与として扱われる		
	④ 親の定期を担保にした子の銀行借入れ	原則として贈与税の対象にならない（ただし、子に代わって親が返済する場合は贈与）		
友人からの借入れ	—	金銭貸借自体が贈与と認定されることはほとんどない	貸主の資金の出所について税務署から問われる可能性がある。	
勤務先からの借入れ	① 従業員の場合	年利1%以上	市中の借入金金利より有利な場合でも贈与税の対象とならない 実際の支払金利と1%との差額相当分は給与所得となる	住宅ローン控除の対象となる借入金の場合には、年利1%以上の金利負担が必要である。 貸付日の前年11月30日経過時における公定歩合に年4%の利率を加算した利率（0.1%未満は切捨）又は借入金の平均調達金利
		年利1%未満		
	② 役員の場合	年利4.1%以上	課税問題は特にな 実際の支払金利と4.1%との差額相当分は役員報酬または役員賞与となる	
		年利4.1%未満		

(3) 買入れた資産についてのお尋ね

以下の項目について、明確に記載し、期限内に提出することが大事ですが、それぞれの項目の中で、特に⑥の「借入金から」の記入がポイントです。

項目	記載内容	備考
① 差出人	税務署の資料係、または資産税係	税務署における実際の窓口となる
② 宛先人	不動産などの資産を手に入れた人（名義人）	名義人が妻や子の時は贈与税等に注意
③ 質問対象	税務署の把握している不動産等	
④ 支払状況	買った値段や諸費用の支払状況	
⑤ 預貯金から	払出年月日、銀行名、預金の種類など	
⑥ 借入金から	借入先の住所、氏名、借入期間、返済方法など	借入金の証明が必要
⑦ 資産の売却代金から	売却代金や譲受人の住所・氏名など	
⑧ 贈与を受けた資金から	受贈のあった年月日	
⑨ その他から	給与、賞与、手持現金のいずれか	金額が大きい場合、税務署の調査項目となる

②

住所 _____

氏名 _____

整理番号

平成 14年 ○ 月 ○ 日

〇 〇 税 務 署 長

お買いになった資産の買入価額などについてのお尋ね

ご多忙中恐縮ですが、あなたがお買いになった次の資産の買入価額などについて、下記の照会事項のうち、該当する項目について必要な事項をご記入の上、平成14年 2月28日までにご回答ください。

なお、書き方などについてお分かりにならないことがありましたらいつでもお問い合わせください。

※ 回答書は、なるべく郵送して下さい。
 なお、既に回答されている場合には、右記担当者までご連絡ください。

①

担当者 資産課税部門

(内線)

所在地	種類	細目	数量	登記簿上の譲渡人
川口市大成町〇-〇-〇	建物		170㎡	

※ 上記以外の資産で同年中に買入れられたものがあれば追記した上、併せてご回答ください。

項目	照会事項	回 答 事 項							
1 あ な た の	職業 年令等	職業 会社員			2 共 有 者 の	住所			
	勤務先	明・大 昭 35年1月1日生満42才				氏名			
		所在地 新宿区西新宿〇-〇-〇				職業		職業	
	資産を 買入れた 年の前年 の所得	所得の種類(○で囲む)		年間所得金額		年令等		明・大 昭 年 月 日生満 才	
事業、農業、不動産		千円		勤務先		所在地			
3世帯主の氏名等		氏名	清水真一郎	職業	会社員	年令	42才	あなたとの続柄	本人
4 買 入 れ た 資 産 の	売主の住所 氏名等	住所 (所在地) 又は転居先	埼玉県川口市大成町〇-△-△		氏名 (名称)	〇〇ハウス工業(株)		あなたとの関係	-
	買入の時期 (契約年月日)	契約 13年2月15日 (登記 年 月 日) (農地転用許可 年 月 日)			売買契 約書の 有無	⑦・無		土地、建物等の場合は、所在地の略図を記入してください	
	買入価額	円	30,000,000	資産の 利用状況 (用途を ○で囲む)	居住用 営業用 賃貸用 その他	(賃貸用の場合) 貸付(見込) 年 月 賃貸料月額 円(見込)			
	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			あなたとの 関係	

5	買入代金の支払	支払区分	金額	支払年月日	支払方法 (○で囲む)	小切手	支払銀行名又は支払場所			
		1回	3,000,000円	13・2・15	現金・小切手・手形・振込	No.	D銀行			
		2回	10,000,000円	13・5・31	現金・小切手・手形・振込	No.	同上			
		3回	17,000,000円	13・8・31	現金・小切手・手形・振込	No.	同上			
	取得に 関連して	支払項目	金額	支払年月日	支払先住所(所在地)		支払先氏名(名称)			
		円	・							
		円								
	支払合計	30,000,000円	ほか未払金	一円	支払予定年月日等	年 月 日				
6	預貯金から	払出年月日	金額	預金の種類	預入先	名 義 人				
		13・2・15	3,000,000円	定期	D銀行	氏名	年令	続柄	職業	
		13・5・31	5,000,000円	定期	D郵便局	清水真一郎	42	本人	会社員	
		・	円			〃	〃	〃	〃	
		・	円							
	借入金	借入	借入年月日	金額	借入先住所氏名等		返済方法等			借入れたものの氏名
			13・5・31	5,000,000円	住所氏名	川口市植竹町〇-△	借入期間	13年8月~21年12月		清水真一郎
					続柄	清水 誠	返済方法	月(年)	50,000円返済一括払い	
				職業	父	担保	利率	0%		
		借入	借入年月日	金額	借入先住所氏名等		返済方法等			借入れたものの氏名
			13・8・31	12,000,000円	住所氏名	東京都千代田区麹町3-7-5	借入期間	13年8月~33年7月		清水真一郎
					続柄	日本海銀行	返済方法	月(年)	49,000円返済一括払い	
				職業		担保	土地	利率	2.75%	
		借入	借入年月日	金額	借入先住所氏名等		返済方法等			借入れたものの氏名
			・	円						
・	円									
・	円									
法	資産の売却	売却年月日	金額	種類	資産の所在地		数量	譲受人住所氏名		
		・	円							
		・	円							
	贈与を受けた資金から	金額	受贈年月日	名 義 人						
		5,000,000円	13・8・31	住所	川口市植竹町〇-△	氏名	清水 誠	続柄	父	職業
その他から	金額	給与、賞与、手持現金、その他()								
合計	金額									
以上のおおりに回答します					平成14年1月31日					
住所	川口市大成町〇-〇-〇				住所	東京都中央区日本橋室町1-13-4室一ビル6階				
電話	(〇〇〇) (〇〇〇) 〇〇〇〇					電話(03) (3517) 1115				
氏名	清水 真一郎 印					氏名 石田 明				