

5分でわかるマイホームの税金シリーズ（売却編）

IV.譲渡所得税金の基本

譲渡所得の計算と注意点



税理士法人 スマートシンク

代表税理士 菊地 則夫

社員税理士 宿谷 紫

税理士 山内 孝宏

税理士 漆谷 耕太



I. 不動産の譲渡と税金

不動産を売却した場合

不動産を売却した場合、**譲渡所得**を計算します。他の所得と分けて計算する「分離課税」方式です。

- ① **譲渡所得**がマイナス(譲渡損)の場合：確定申告は不要。
- ② **譲渡所得**がプラス(譲渡益)の場合：**譲渡所得 × 税率 = 譲渡税***を確定申告 & 納税の義務あり。

(※)譲渡税 = 所得税 + 住民税

譲渡所得の計算式

$$\text{譲渡所得} = \text{譲渡収入} - (\text{取得費} + \text{譲渡費用})$$

☆土地・建物の
譲渡代金
☆固定資産税等
の精算金

☆土地の取得代金
+ 諸費用
☆建物の取得代金
+ 諸費用
- **減価償却費**

☆土地・建物を売るために支払った**仲介手数料**
☆**登記**もしくは**登録**に要する費用
☆売主が負担する**印紙税**
☆土地などを売るためにその上の建物を取り壊したときの**取り壊し費用**、建物の損失額
☆**測量費用**
☆借地権を売るときに地主の承諾をもらうために支払った**名義書換料**など

●取得費

下記①②のいずれか大きい金額です。

①実額法： 土地建物の購入金額 － 建物の減価償却費相当額

②概算法： 売却収入 × 5%



建物の構造や使用期間に応じた建物価値の減少部分です。
『建物購入金額 × 0.9 × 償却率 × 経過年数』で計算します。
償却率(マイホームの場合)は木造が0.031、軽量鉄骨が0.025、
鉄筋は0.015です。 ※賃貸物件の場合は第2章参照

≪譲渡所得税の計算事例≫

40年前に1,850万円で購入した土地を4,000万円で売却した。諸経費は150万円。譲渡税は？

購入時の契約書等 **あり**



売却益 $4,000万円 - 1,850万円 - 150万円 = 2,000万円$
譲渡税 $2,000万円 \times 20.315\% = \mathbf{406万円}$

実額

購入時の契約書等 **なし**



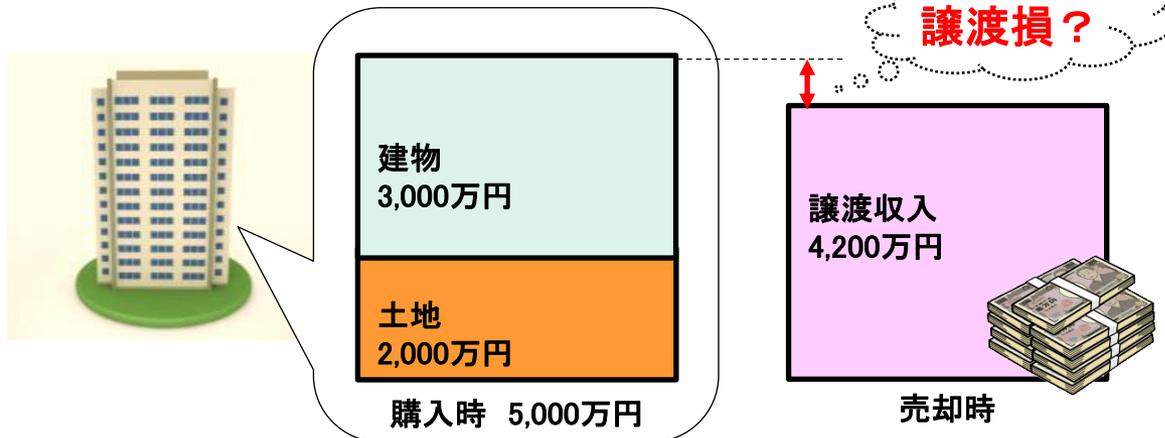
売却益 $4,000万円 - 200万円 - 150万円 = 3,650万円$
譲渡税 $3,650万円 \times 20.315\% = \mathbf{741万円}$

4,000万円×5%

契約書や領収書は、譲渡税を計算する際に必要になりますので、大事に保管してください。
もし、紛失してしまっても、金額の手がかりとなるものから実額取得費による申告が可能となる場合もあります。
税理士にご相談ください。

Ⅱ.譲渡所得の取得費の考え方

Q: 当時5,000万円で購入したマンションをこの度4,200万円で売却します。800万円の譲渡損ですか？



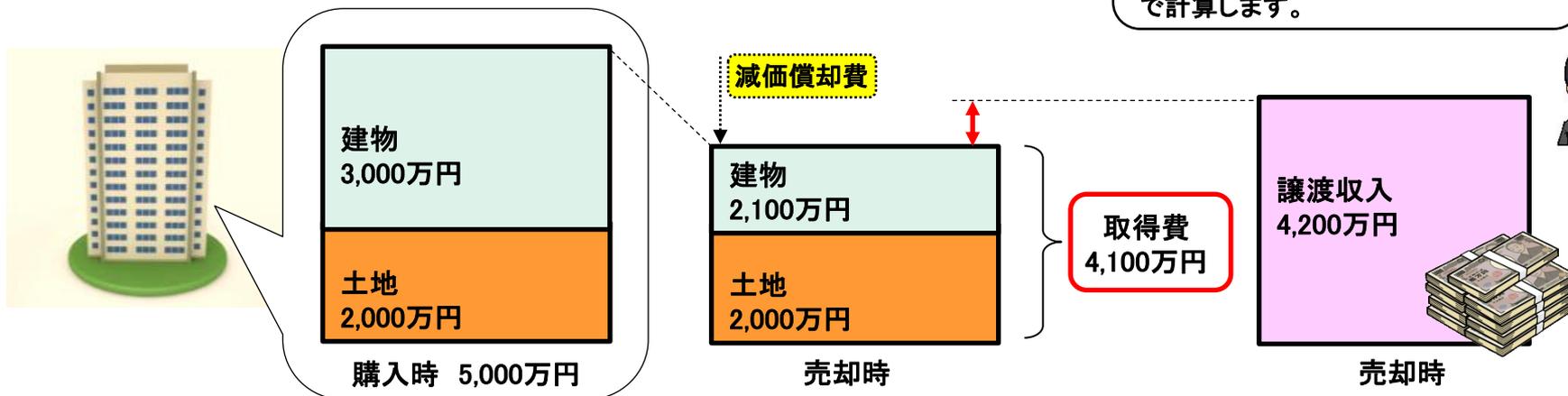
A: いいえ、違います。
取得から年数が経ち、建物の減価償却が進んでいる場合は、取得費も小さくなります。



イメージ的には、

取得費 = 購入価額 - 減価償却費

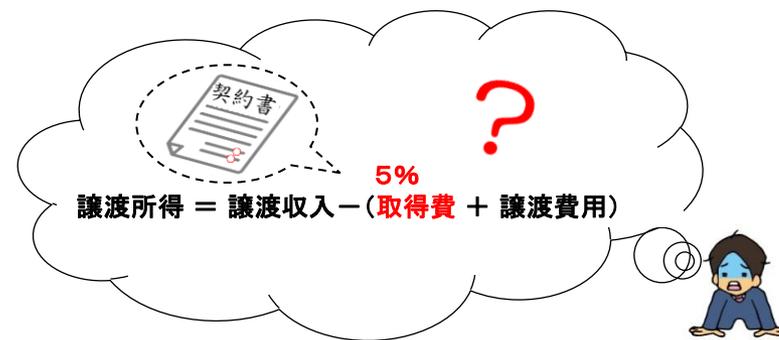
で計算します。



かつて購入した際の契約書が無い場合

契約書が無くても実際の購入額を証明できる場合、
実額計算で申告することができます。

下記①～⑦のような証明書類をできるだけ用意して、
購入時の状況説明と契約書類等の紛失理由を書いた **申述書** を添付して確定申告します。
その内容に信憑性があると認められた場合、その申告は認められます。



- ① **通帳等**の出金により購入価額として支払った金額が明らかに証明できる。
- ② **通帳等**に借入金の入金、購入代金の支払い、その後の住宅ローンの支払いの状況が確認できる
- ③ 住宅ローンを借りた**金銭消費貸借契約書**のコピー、**ローンの償還表**等がある。
- ④ 全部事項証明書の**乙欄**で**抵当権**の設定金額(借入金の金額)の状況がわかる。
- ⑤ 購入当時の不動産業者の、価額が記載されている**パンフレット**等がある。
- ⑥ 分譲地・分譲マンション等であれば、ご近所様の購入契約書のコピー。
- ⑦ **市街地価格指数**により購入当時の価額を推定する。

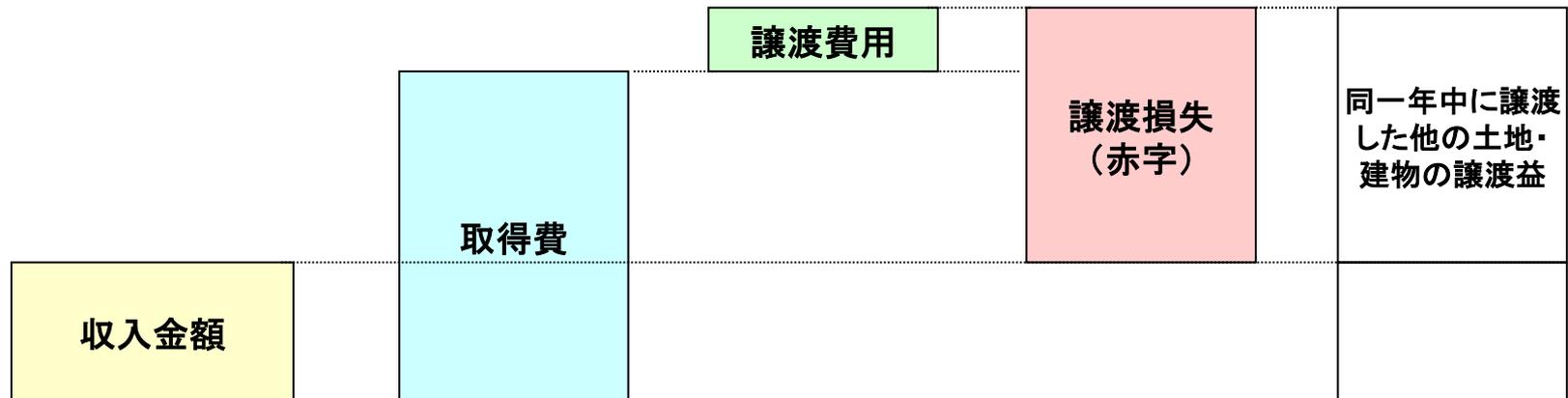
H2.10.10	●●●銀行	40,000,000
H2.10.10	40,000,000	★★不動産

上記の方法は税務署に否認されるリスクがあるので、必ず事前に税理士にご相談ください。

売却して損が出た場合

たとえばバブル時に買ったマンションを売却する場合のように、買った金額以下の金額で売却するケースもあります。この場合、当然、売却による儲けがないので税金がかかりません。

【損をした場合(譲渡損失)の計算方法】



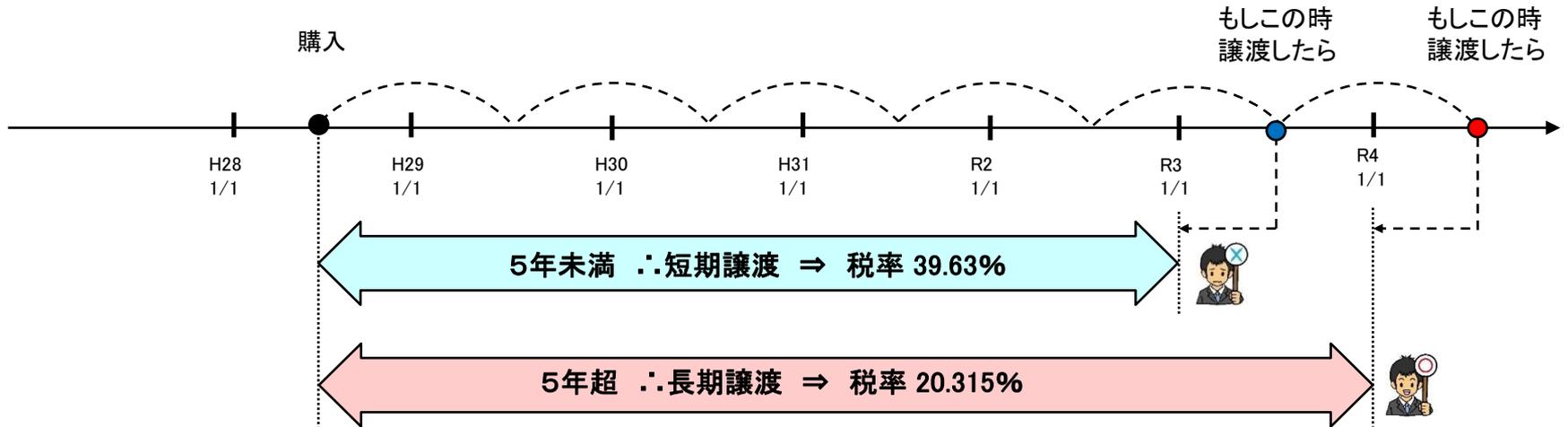
※土地、建物の譲渡損失は他の所得と損益通算することが出来ませんが、同一年度に売却された他の土地・建物の譲渡所得と内部通算し、譲渡所得税を減額することができます。

※取得時に買換え特例、交換特例など「課税の繰延べ」を適用していた場合、過去の取得費を引き継いでしまい譲渡損失にならないので注意が必要です。

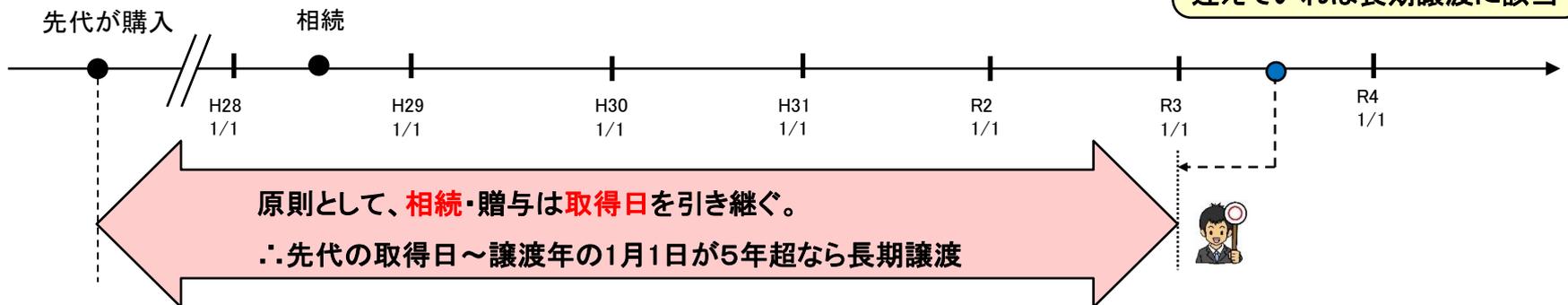
IV.所有期間(短期譲渡・長期譲渡)

税務上の“5年超”(長期譲渡)の教え方

… 売却した年の1月1日時点で5年超か否かを判定する。



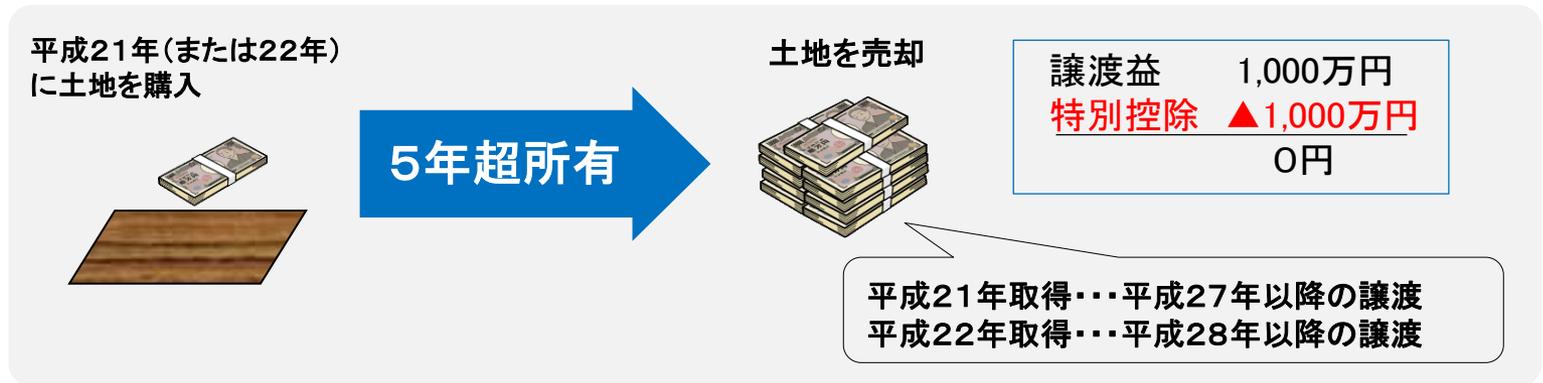
取得から売却までに正月を6回迎えていれば長期譲渡に該当



V.平成21・22年に取得した土地等の1,000万円控除

平成21年、22年に取得した土地等の1,000万円控除 (租税特別措置法第35条の2関係)

個人が、平成21年、22年中に取得した土地等(長期譲渡のものに限る)を譲渡した場合には、土地の譲渡益から1,000万円を控除することができます。



留意点

- ① 相続、贈与等により取得した土地や、配偶者等の特殊関係者から取得した土地は対象となりません。
- ② 土地の取得後の用途は問いません。
- ③ マンションの敷地権の土地も対象です。
- ④ 3,000万円控除 や 事業用資産の買換え特例 などとは重複適用できません。
- ⑤ 複数の土地を売却した場合、土地Aには3,000万円控除を、土地Bには1,000万円控除を適用することは可能です。
- ⑥ マイホームの買換えの場合、**買換え先の住宅ローン控除との重複適用が可能**です。

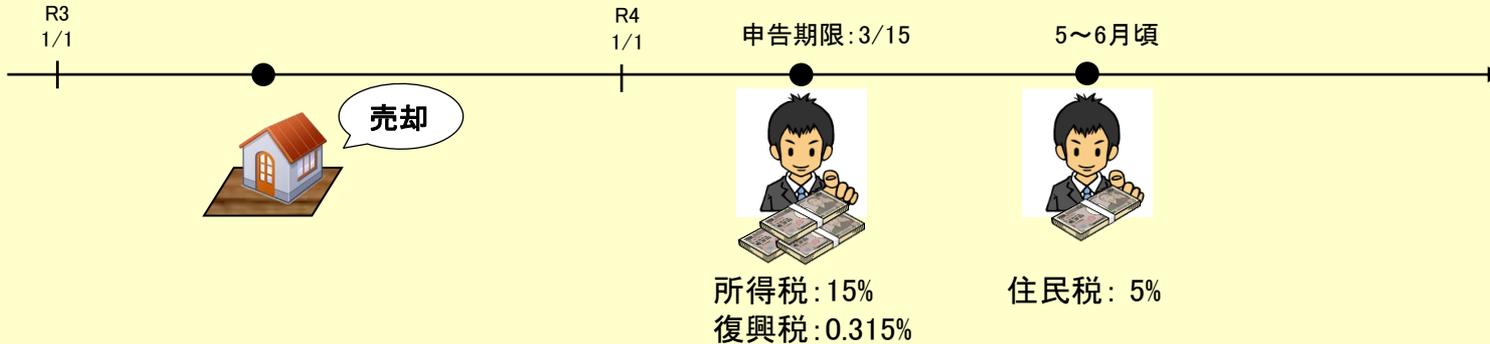
ポイント

平成21年から22年の間に取得したマイホームで、売却益が1,000万円以下等の少額の場合、あえて3,000万円控除を使わずに、売却物件に1,000万円控除、買換物件に住宅ローン控除を両方適用したほうが有利になるケースもあります。

VI.不動産譲渡に伴う予想外の負担

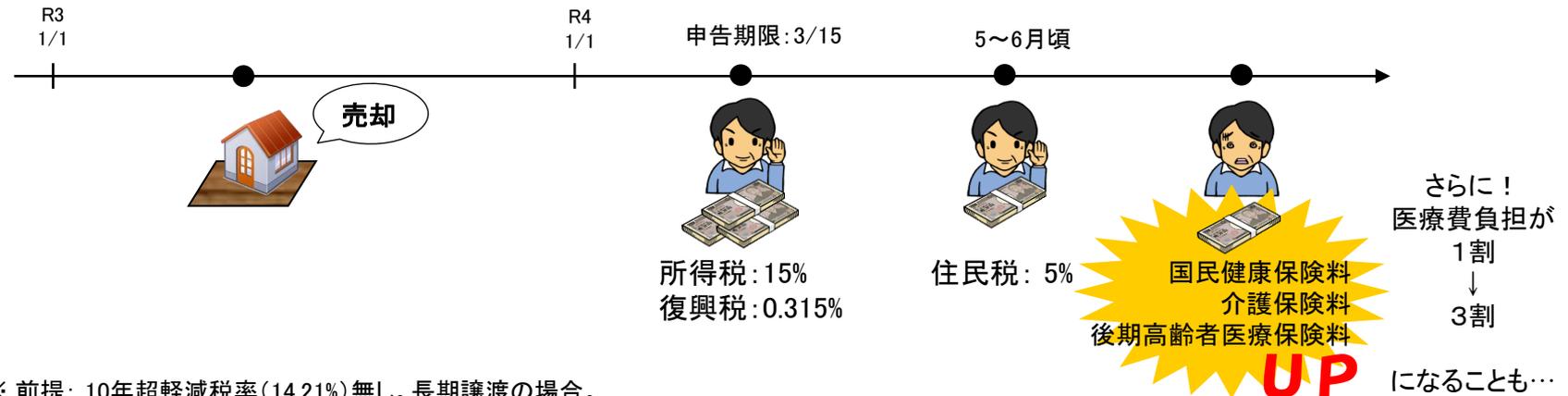
勤務先の社会保険に加入しているサラリーマンの場合

…サラリーマンの社会保険料は、原則、給与に連動するので、プライベートで不動産を売却しても社会保険料への影響なし。



地元自治体の国民健康保険に加入している場合

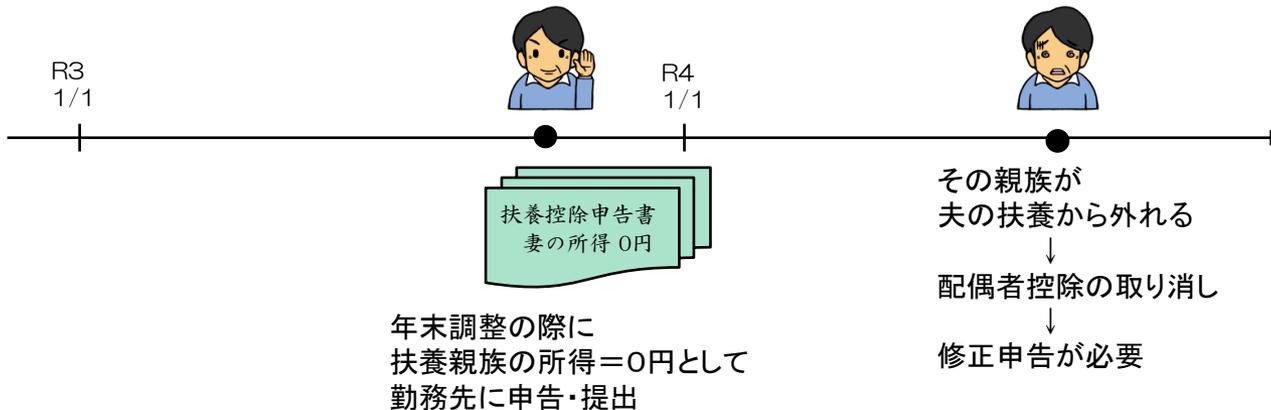
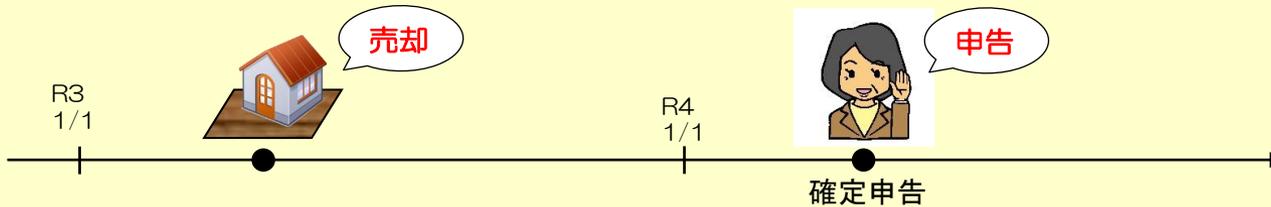
・国民健康保険料は、原則、(住民税の)課税所得に連動する。
・税務上、3,000万円控除を適用して税額ゼロ円でも、社会保険の計算上は、原則、3,000万円**控除前**の金額で保険料を計算する。



※ 前提: 10年超軽減税率(14.21%)無し。長期譲渡の場合。

【所得税】配偶者控除・扶養控除

- ・扶養親族が相続により実家を取得。
- ・空き家の3,000万円控除を適用して確定申告して税額なし。



ポイント

配偶者控除 や 扶養控除の要件
「合計所得金額 \leq 38万円」は、
3,000万円控除などの特別控除
を適用する前の金額で判定

相続税・所得税・法人税対策を別の視点から見直してみませんか？

- 賃貸経営に特化した税理士が、次世代への承継に向けて資産形成の見直しのお手伝いをします
- 税金相談では下記の方がご相談できます。
 - アパート経営をされている大家さんで法人化などの税金対策を考えられている方
 - 相続税の基礎控除縮小により相続対策を考えられている方
 - 相続が発生し相続税の申告が必要な方
 - 現在の不動産所得の申告に不安のある方
 - 老後の生活対策として住まいの買換えを検討されている方など
 - 実家や相続した不動産を売却されて負担する税金が気になっている方
- 不動産税務・相続の最前線で数多くの経験を積んだプロの税理士が、相談員として対応いたします。
- 税理士法人スマートシンクでは毎日税金相談を行っています。



〒163-0023

東京都新宿区西新宿1-1-6 12SHINJUKU1004

TEL:03-6300-9501 / FAX:03-6300-9502

URL:<https://smtt.co.jp/>

MAIL:kikuchi@smtt.co.jp

