

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

### 固定資産の交換特例



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



## 不動産売却の税金

不動産を売却して利益が出る場合には、その売却益に対して所得税と住民税が課税されます。  
この税額は他の所得とは区分して計算します。(=分離課税)

(計算式)

**譲渡所得** = 売却金額 - (取得費 + 譲渡費用)

税額(所得税・住民税) = **譲渡所得** × 税率

売却の翌年に確定申告が必要です。

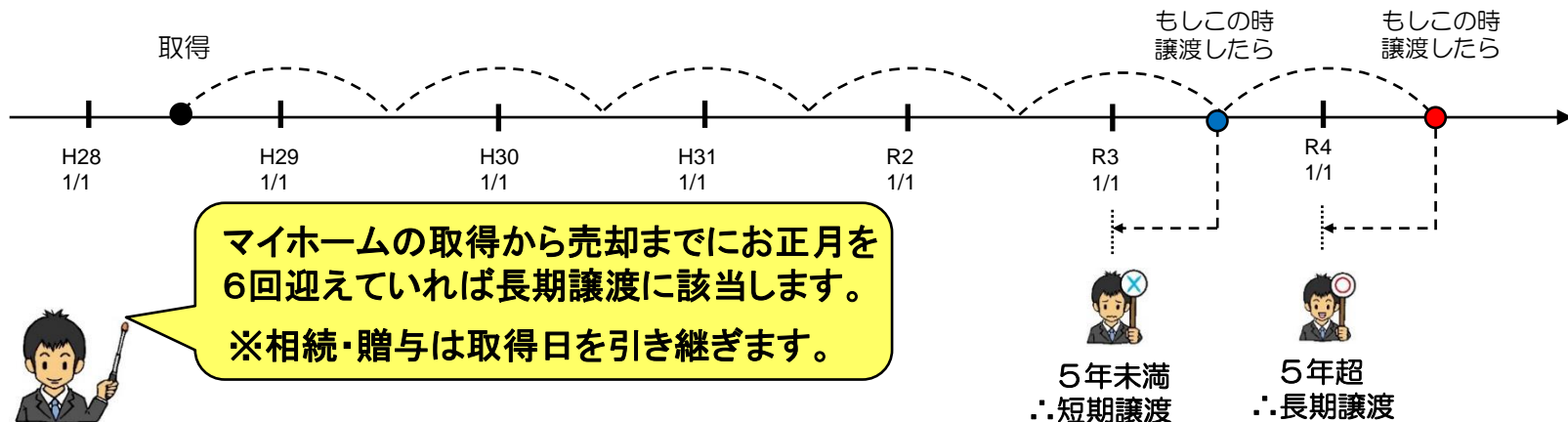
なお、**譲渡所得** がマイナスの場合には税金はかかりません。

(建物)減価償却後

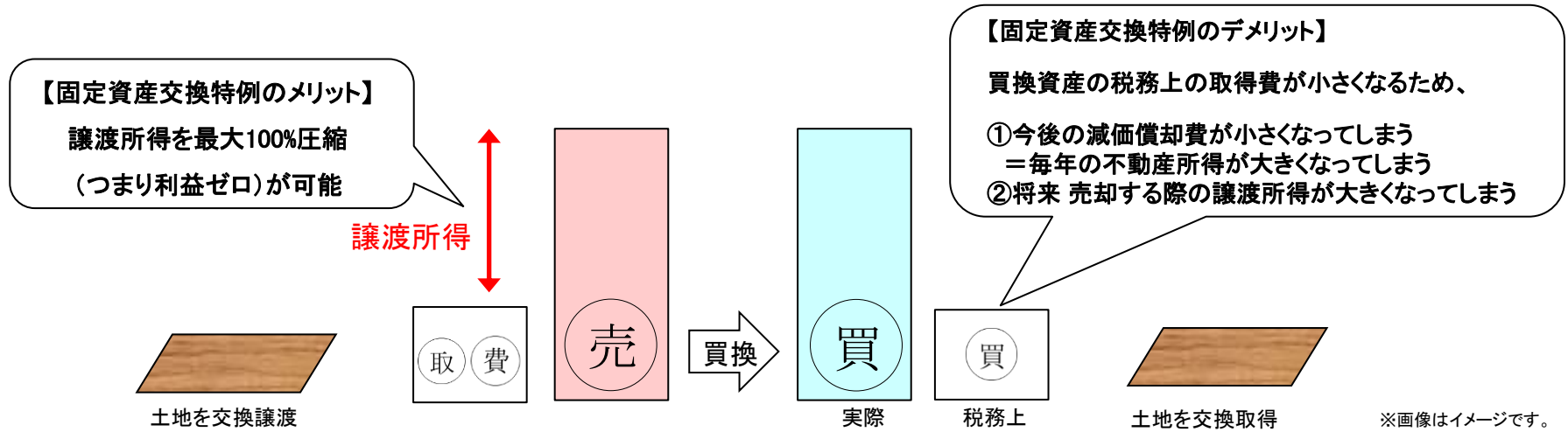
所有期間	税率	
5年以下 (短期譲渡)	39.63%	所得税30.63% 住民税 9%
5年超 (長期譲渡)	20.315%	所得税15.315% 住民税 5%
10年超 (自宅のみ)	14.21%	所得税10.21% 住民税 4%

## 税務上の“5年超”(長期譲渡)の数え方

・・・売却した年の1月1日時点で5年超か否かを判定する。



# Ⅱ. 固定資産の交換特例



	譲渡所得の算式	買換資産の取得価額
売 > 買 の場合	$(\text{売} - \text{買}) - (\text{取} + \text{費}) \times \frac{\text{売} - \text{買}}{\text{売}}$	$(\text{取} + \text{費}) \times \frac{\text{買}}{\text{売}}$
売 = 買 の場合	譲渡所得なし	$(\text{取} + \text{費})$
売 < 買 の場合		$(\text{取} + \text{費}) + \text{買} - \text{売}$

(注) 符号の説明

- 売 譲渡資産の売却価額
- 買 買換資産の取得価額
- 取 譲渡資産の取得費
- 費 譲渡資産の譲渡費用

### 固定資産の交換特例の適用要件

- ① 交換譲渡資産及び交換取得資産は、いずれも固定資産であること
- ② 交換譲渡資産及び交換取得資産は、いずれも次に掲げる資産の区分に応ずる同種の資産であること
  - ・土地、借地権及び耕作権
  - ・建物、建物付属設備及び構築物
  - ・機械及び装置等
- ③ 交換譲渡資産は1年以上所有していたものであること（注1）
- ④ 交換取得資産は交換の相手が1年以上所有していたものであり、かつ交換のために取得したものでないこと
- ⑤ 交換取得資産は、交換譲渡資産の譲渡直前の用途と同一の用途に供すること（注2）（注3）
- ⑥ 交換の時における交換取得資産の時価と交換譲渡資産の時価との差額が、これらのうちいずれか高い方の価額の100分の20に相当する金額を超えないこと

（注1）相続、贈与等により取得した資産又は収用等買換え特例により取得した代替資産の所有期間は被相続人等のその資産の取得日、収用等による譲渡資産の取得日から交換の日までの期間により判定する。

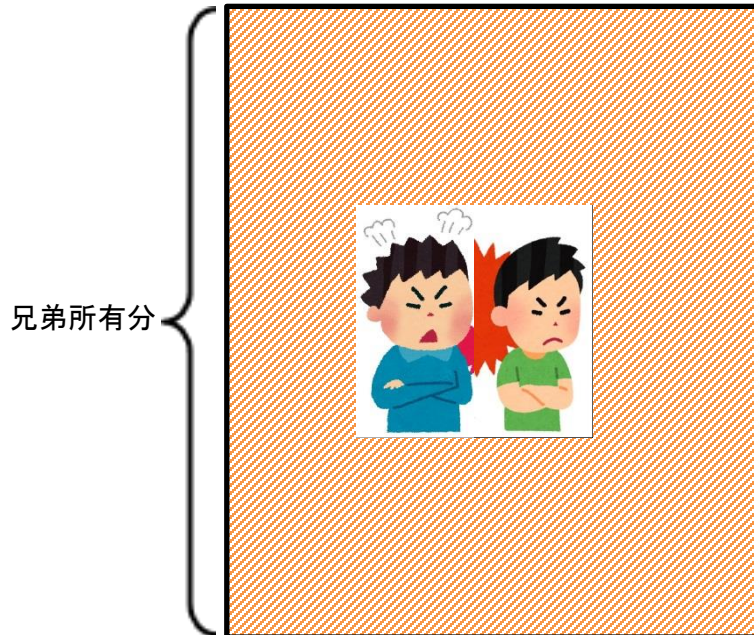
（注2）交換譲渡資産の譲渡直前の用途とは、譲渡資産の交換時における用途をいいますが、他の用途に転用しようとしていたものは、その転用後の用途を言う。  
例えば地目「田畑」を「宅地」に転用する場合等がこれに該当する。

（注3）交換取得資産を同一の用途に供したかどうかは、次の表に掲げる資産の種類及び用途の区分に応じて判定する。

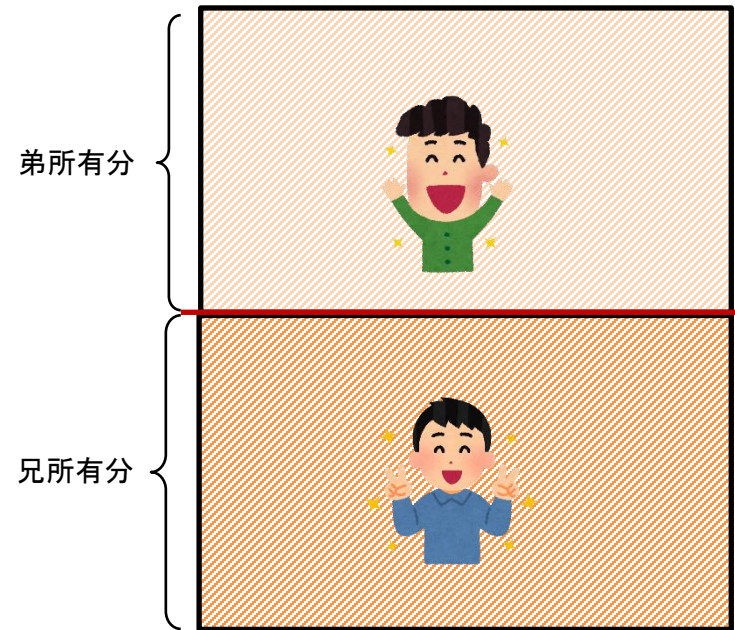
例えば、交換譲渡した土地が宅地として使用していたものであれば、交換取得した土地も宅地として使用するという場合が、資産の種類と用途の区分を同一にすることとなる。

## 不動産の相続税評価額

兄弟共有は「供憂」状態



共有物分割で「供憂」状態解消！



### 共有物分割の注意点

共有後の土地の評価が客観的に分割前の共有持分割合と合致していること

※経済的価値に変動がなければ所得税の確定申告は不要

3人以上の共有であってもテクニック次第で共有物分割可能！

## 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](mailto:kikuchi@smtt.co.jp)

