

個人が不動産を譲渡した時の 税金の基本的しくみ

Question 1

個人が不動産を譲渡した時の税金の計算について基本的しくみを教えてください。

Answer

(1) 不動産を譲渡した時の税金の計算はどうか

個人が不動産を譲渡した時は、分離課税の対象となり、譲渡所得税が課せられます。

この場合の所得の計算は、下記の算式によります。

$$\begin{array}{c} \text{譲渡益} \\ \boxed{\text{収入金額}} - \left(\boxed{\text{取得費}} + \boxed{\text{譲渡費用}} \right) - \boxed{\text{特別控除}} = \boxed{\text{課税長期（または短期）譲渡所得金額}} \\ \text{必要経費} \end{array}$$

(2) 長期譲渡と短期譲渡はどう区分するか

税額は、長期譲渡と短期譲渡で大きく違うので、所有期間の判定は重要です。

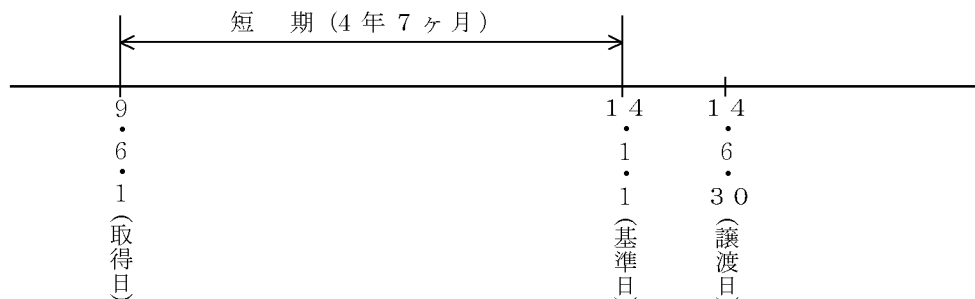
分離課税の譲渡所得は、譲渡した年の1月1日における所有期間が5年を超えるものが長期譲渡所得となり、その所有期間が5年以下のものが短期譲渡所得となります。

次の設例で説明しましょう。

①譲渡資産を取得した日…… 平成 9年6月 1日

②この資産を譲渡した日…… 平成14年6月30日

所有期間は、取得した日の翌日から起算します。この例では、確かに①から②までの期間は5年を超えていますから、一見、長期譲渡になるように思えます。しかし、税法での期間判定の基準日は、この例では平成14年1月1日ですから、譲渡資産を取得した日の翌日からの所有期間は4年7ヶ月となり、短期の扱いとなります。



なお、下記の場合には、その取得日は、次のようになります。これを、取得日の引継ぎといいます。

○相続・遺贈により取得した不動産を譲渡した場合は、原則として被相続人が取得した日を取得日とします。

○贈与により取得した不動産を譲渡した場合は、原則として贈与した前所有者が取得した日を取得日とします。

(3) 収入金額と取得費はどう計算するか

収入金額		譲渡資産の収入金額は、その資産の譲渡によってその年中に収入となるものが確定した金額をいいます。収入金額の計上時期は、通常はその資産の引渡しのあった日とします。しかし、譲渡に関する契約の効力発生の日（契約締結日）でも認められます。
取得費	原則	次に掲げるものは、譲渡資産の取得価額に算入します。 ・ 他人から購入した資産：購入代金、仲介手数料、購入時に支払った立退料、不動産取得税・印紙税・登記費用等 ・ 自分が建設した資産：材料費、労務費、経費、不動産取得税等 ・ 借入金の利子：資産の取得のための借入資金の利子のうち、その借入れの日から、その資産の使用開始の日（未使用のまま譲渡した場合は、譲渡の日）までの期間に対応する金額
	概算取得費の特例	取得費が不明の場合には、前述の取得費（実際の取得費という）に代えて、次の概算取得費によることができます。譲渡収入金額の5%を取得費とみなす方法です。取得費の計算にあたっては、実際の取得費と概算取得費の、どちらか有利な方を使うことができます。 $\boxed{\text{資産の譲渡収入金額}} \times \boxed{5\%} = \boxed{\text{概算取得費}}$

(4) 譲渡費用にはどのようなものがあるか

譲渡所得の計算にあたって、収入金額から控除できる譲渡費用の主なものには、次のようなものがあります。

- (a) 譲渡にかかる仲介手数料、登記費用、測量費、売却交渉のための費用、その他譲渡のために直接要した費用
- (b) 譲渡のために借家人等に支払った立退料
- (c) 地上建物を解体して引き渡した時の建物解体費用および建物の残存価格
- (d) すでに売買契約した資産を、他に有利な条件で譲渡するための契約解除に伴う違約金

(5) 建物の取得費はどのように計算するか

建物は、時の経過や使用により価値が減少するので、建築当初の額そのままを取得費として差し引くことはできません。

そのため、譲渡時における適切な価値を求めるために、次により計算した償却費相当額を、取得価額等から差し引いたものを取得費とします。

○店舗など事業用資産の場合……譲渡時までの減価償却費の累計額

○住宅など非業務用資産の場合……次の算式で計算した金額

$$\boxed{\text{取得価額}} \times \boxed{90\%} \times \boxed{\text{譲渡資産の耐用年数の1.5倍の年数に応ずる定額法の年償却率}} \times \boxed{\text{経過年数}} = \boxed{\text{償却費相当額}}$$

【参 考】住宅建物の耐用年数と定額法の年償却率

細 目		耐用年数	定 額 法 の 年 償 却 率	
			通常の耐用年数の場合	通常の耐用年数の 1.5 倍の年数の場合
鉄骨鉄筋コンクリート造 又は鉄筋コンクリート造		47 年	0.022	0.015 (70 年)
れんが造・石造・ブロック造		38 年	0.027	0.018 (57 年)
金 属 造	骨格材の肉厚 4 ミリ超	34 年	0.030	0.020 (51 年)
	骨格材の肉厚 3 ミリ超 4 ミリ以下	27 年	0.037	0.025 (40 年)
	骨格材の肉厚 3 ミリ以下	19 年	0.052	0.036 (28 年)
木造又は合成樹脂造		22 年	0.046	0.031 (33 年)
木骨モルタル造		20 年	0.050	0.034 (30 年)

(例) 木造家屋の場合⇒購入～売却までの年数（経過年数） 10 年の場合

$20,000,000 \text{ 円 (建築価格)} \times 90\% \times 0.031 \times 10 \text{ 年 (経過年数)} = 5,580,000 \text{ 円 (償却費相当額)}$

$20,000,000 \text{ 円} - 5,580,000 \text{ 円} = 14,420,000 \text{ 円 (取得費)}$

(6) 長期譲渡に関する特別控除とは

長期譲渡に該当する場合は、すべてのケースにおいて、長期譲渡所得の譲渡益から 100 万円が特別控除として差し引かれます。短期譲渡所得については、この特別控除はありません。