

税金よもやま話

第
144
回

東京地方税理士会
藤沢支部 税理士
田淵 政義



譲渡所得について ～基本のき～

確定申告の時期が近いということもあり、今回は主に不動産（土地や建物など）の譲渡所得について述べたいと思います。

譲渡所得とは、個人が所有する資産を譲渡（売却）することで得られる所得のことです。対象となる資産には、土地・建物・株式・ゴルフ会員権などが含まれます。計算方法や税率、特例制度、申告手続きなどを理解することで、適切な税務申告と節税が可能になります。

譲渡所得の計算式は以下の通りです。

譲渡所得＝譲渡価格－（取得費＋譲渡経費）－特別控除額

- 譲渡価格：売却によって得た金額。現金だけでなく、物品や権利などの時価も含まれます。
- 取得費：購入時の代金や登記費用、仲介手数料など。取得費が不明な場合は、譲渡価格の5%を取得費とすることができます。
- 譲渡費用：売却にかかった費用（仲介手数料、測量、立退料など）。

譲渡所得には「短期譲渡所得」と「長期譲渡所得」があり、不動産の所有期間によって区分されます。譲渡した年の1月1日において所有期間が5年以下なら短期、5年超なら長期とされ、税率が異なります。

- 短期譲渡所得：所得税・復興特別所得税 30.63%＋住民税 9%＝合計 39.63%
- 長期譲渡所得：所得税・復興特別所得税 15.315%＋住民税 5%＝合計 20.315%

また、一定の要件を満たすと特例制度が適用され、税負担を軽減できます。代表的な特例には以下のようなものがあります。

- マイホームの譲渡 → 最大 3,000 万円の特別控除
- 収用による譲渡 → 最大 5,000 万円の特別控除
- 空き家の譲渡 → 最大 3,000 万円または 2,000 万円の特別控除
- 特定土地区画整理事業等 → 最大 2,000 万円の特別控除

これらの特例は、譲渡所得の金額から控除されるため、課税対象額を大きく減らすことができます。

譲渡所得が発生した場合には、確定申告が必要です。申告には、譲渡契約書、取得費の証明書類（契約書や領収書など）、譲渡費用の領収書などが必要となります。特例制度を利用する場合は、要件を満たしていることを証明する書類も添付する必要があります。

譲渡所得は申告分離課税が適用されますので、給与所得や事業所得など他の所得とは分けて税額を計算します。

譲渡所得の理解と適切な申告は、不要な税負担を避けるために非常に重要です。特に不動産の売却では、控除の適用漏れや取得費の計算ミスが税額に大きく影響するため注意が必要です。

最後に、

【ポイント1】

「購入時の金額がわかる契約書や領収書などが保管されているか？」

自ら購入した不動産の契約書や領収書はもちろんのこと、相続や贈与があった不動産についても、購入時の金額がわかる契約書や領収書などを引き継いでいないと、譲渡の際に多額の税負担を負う場合があります。取得費の証明は、重要なポイントです。

【ポイント2】

「特例制度の適用要件を満たすか？」

特例制度の適用要件を満たせば特別控除額により、譲渡所得を圧縮できます。各種特例制度の適用要件・添付書類をよく確認する必要があります。取得費が不明の場合でも、特別控除により譲渡所得を大きく圧縮できるケースも考えられます。

今回の内容は、あくまで「基本のき」です。上記以外にも、様々な論点があり検討が必要になる場合があります。時期に余裕をもって、税理士などに相談されることをお勧めいたします。