

不動産を売った時の税金

- 譲渡所得に対する所得税及び住民税
- 事業所得に対する所得税及び住民税
- 法人税及び住民税

？どんな税金がかかるのか？

「住宅の取得は一生に一度の大仕事」とは一昔前のはなし。最近では、一度どころか二度三度と買換え、よりグレードの高い住宅へ買替えるという人が増えています。そのとき問題となるのが、不動産を売った時の税金です。

不動産は価格が高いため、これを売った時の税金も負担が大変です。

しかし、特例制度もいろいろとありますので、その制度をうまく利用することをおすすめします。

さて、不動産を売った時の税金ですが、誰がどの程度保有していた不動産を売ったかによって税金の種類や課税内容が違います、ここではその分類をしておきましょう。

- | | |
|-------------------------------------|--|
| ●個人（サラリーマン等一般の人）が土地・建物を売った | …譲渡所得に対する所得税及び住民税
(長期保有のものの売却益にあつては軽課
短期保有のものの売却益にあつては重課されます) |
| ●個人の不動産業者（会社組織でないもの）が商品である土地を売った場合 | …事業所得に対する所得税及び住民税
(短期保有土地の売却益にあつては短期所有土地譲渡益重課税制度が設けられていますが、平成 29 年 3 月 31 日までの間、その重課の適用が停止され、通常の事業所得と同様に総合課税により課税されます) |
| ●法人（有限会社、株式会社等で不動産業者に限らない）が土地を売った場合 | …法人税及び住民税
(長期保有土地の売却益にあつては一般重課税が、また短期保有土地の売却益にあつては短期所有土地譲渡益重課税がそれぞれ設けられていますが、平成 29 年 3 月 31 日までの間、その特別課税による重課の適用が停止され、通常の法人税や住民税だけが課税されます。) |

なお、これらの課税については、居住用財産を譲渡した場合や買換えた場合、優良住宅の造成等のために土地を譲渡した場合など一定の場合には、特例がみとめられています。

以下のほかにも、次のような税金が関係してきます。

- ・不動産を売るときには売買契約書を取り交わしますが、契約書には印紙税を貼らなければなりませんので印紙税がかかります。
- ・抵当権の抹消登記をして不動産を売るときには登録免許税（不動産 1 個につき 1,000 円）を納めなければなりません。
- ・不動産業者の仲介により不動産を売るときは仲介手数料、登記を要するときの司法書士に支払う登記手数料

が消費税の課税対象となります。

□土地や建物を売った場合の譲渡所得の税金計算のしくみ□

●譲渡所得の計算のあらまし●

個人が、土地や建物を売却し、利益（譲渡益）が生じた場合には、その利益に対して所得税と住民税がかかります。この課税対象となる利益のことを、税法上「譲渡所得（金額）」と呼んでいます。少々むずかしい言葉ですが、これから何度も登場してくる言葉ですので、是非ここで覚えておいて下さい。

「土地建物を売った場合の税金」は、まずこの「譲渡所得（金額）」を正確に計算することから始めます。そして売却した土地建物の所有期間の区分（5年超か5年以下か）に応じた税額計算の方法によって、実際に納める税額を計算することになります。

（注）土地：借地権を含めてこの章では「土地」と記述しています。土地の譲渡の特例のある場合は、借地権を譲渡した場合にも適用されます。

第一段階：「譲渡所得（金額）」を計算する

↓

第2段階：売却した土地建物の所有期間が・・・

5年超か

5年以下か

所有期間の区分に応じた税金計算の方法によって税額を計算する

以下、「譲渡所得（金額）」の計算方法と納税額の算出方法について、順を追って説明していきます。

「課税譲渡所得金額」はどのように計算するのか？

「譲渡所得金額」は、譲渡による収入金額（譲渡価格）から、その不動産を取得した時の価格や取得に要した費用（これらを取得費といいます）、および譲渡に要した費用（譲渡費用といいます）を差し引いて計算されます。この「譲渡所得金額」から、さらに特別控除の適用がある場合にはその特別控除額を控除して求めたものが、税額計算の基礎とされる「課税譲渡所得金額」といわれるものです。この言葉も重要ですので覚えておいて下さい。

取得費あるいは譲渡費用として差し引けるものについては、下記を参考にしてください。

●課税譲渡所得金額の計算式

課税譲渡所得金額＝譲渡価格－取得費－譲渡費用－特別控除

取得費——売却した土地や建物の購入価額（建物は減価償却後）／購入の際の仲介手数料／購入の際に支払った立退き料・移転料／売買契約書に貼付した印紙税／登録免許税や登記手数料／搬入費や据付費／建物等の取壊し費用などがあります。購入時の契約書、領収書によって確認します。実際の取得費が不明の場合、譲渡価額の5%となります。

譲渡費用—土地や建物を売却するために要した費用で、売却の際の仲介手数料／売却に伴う広告費や測量費／売買契約書に貼付した印紙税／売却に伴い支払う立退き料／建物等の取壊し費用などがあります。

特別控除—これは、国の政策的な配慮によって設けられているもので、居住用財産を売った場合の 3000 万円の特別控除、特定住宅地造成事業等のために土地を売った場合の 1500 万円の特別控除などがあります。

※土地や建物を売買する際、売買代金とは別に、売主・買主間で日割計算により固定資産税等を分担するのが一般的です。この固定資産税は、税務申告上、売主が受領したものは、譲渡収入となり、買主が支払ったものは取得費となります。また、売主又は買主が消費税の課税事業者ですと、建物の固定資産税は、消費税の課税対象となりますので注意が必要です。

——取得費が不明な場合の概算取得費について——

上記で説明したように、土地建物等の課税譲渡所得を計算する際に、取得費が不明な場合、例えば取得時期が古く契約書等を紛失しているような場合には、取得費を譲渡価額の 5%として計算します（概算取得費）。厳密には、そのように「計算して差し支えない」とされているだけであって法的に共用されているわけではありませんが、5%に代わる合理的な計算が実際には難しく、ほとんどの場合概算取得費 5%で計算しています。

この 5%に代わる「合理的な計算方法」に関して、平成 12 年 11 月 16 日、国税不服審判所で裁決された事例があります。紙面の関係上詳細は省きますが、取得費が不明な土地建物について、建物を一般財団法人建物価調査会が公表している着工建築物構造別単価によって計算し、宅地を一般財団法人日本不動産研究所が公表している市街地価格指数に基づいて算出する方法が、市場価格を反映した近似値を示すものとして合理的であると判定されました。

あくまでも一判決であって、この方法がいかなるケースでも認められるとは限りません。また、取得時期によっては、上記の指数を使うよりも 5%の概算取得費の方がむしろ有利になるケースも考えられ、一概には言えませんが、取得費不明の土地建物を譲渡する場合には一考の余地があるかもしれません。

実際の検討にあたっては、税理士や税務署に相談してみてください。

長期・短期の区別

前述の算式によって課税譲渡取得税金額を求めたら、次に譲渡した土地建物の所有期間の区分（5 年超か 5 年以下か）に応じた税額計算の方法によって税額を計算することになります。

そこでまず、譲渡した土地建物の所有期間を区分する必要があります。

具体的には、土地建物の譲渡した年の 1 月 1 日において、所有期間が 5 年を超える場合を長期譲渡所得、5 年以下の場合を短期譲渡所得と区分されます。

なおここで注意して欲しいのは、所有期間 5 年というのは、その土地や建物を購入した日から売った日までの期間で計算するものではありません。譲渡した日の属する年の 1 月 1 日現在で判定することです。平成 27 年中の譲渡ですと、平成 27 年 1 月 1 日に判断しますので、平成 21 年 12 月 31 日以前に取得したものが長期譲渡所得、平成 22 年 1 月 1 日以後に取得したものは短期譲渡所得ということになります。

＜取得の日と譲渡の日＞

上記によって、長期譲渡所得と短期譲渡所得とを区別するわけですが、そうした場合に、取得した日とか譲渡

した日というのはどういった基準で判定するのが問題となってきます。

取得の日は、原則として次の基準とされます。

イ：購入の場合→引渡しの日（売買契約の効力発生の日によることもできます。）

ロ：請負工事により建物を建築した場合→引渡しの日

ハ：自営工事により建物を建築した場合→建築の完了の日

なお、贈与とか相続による取得は、取得時期を引継ぐこととされています。

また、譲渡の日は、原則として土地、建物を買主に引渡した引渡しですが、売買契約の効力発生の日によることもできます。

長期譲渡取得の税金の計算

長期譲渡取得（所有期間 5 年超）にかかる税金は、課税長期譲渡取得金額に、一律 20%（所得税 15%、住民税 5%）の税率を乗じて計算されます。

なお、平成 25 年より復興特別所得税として、所得税額の 2.1%が別途かかります。

課税長期譲渡取得金額×20%（所得税 15%・住民税 5%）＝所得税額および住民税額

短期譲渡取得に税金の計算

短期譲渡取得（所有期間 5 年以下）にかかる税金は、課税短期譲渡取得金額に 39%（所得税 30%住民税 9%）の税率を乗じて計算されます。

なお、平成 25 年より復興特別所得税として、所得税額の 2.1%が別途かかります。

課税短期譲渡取得金額×39%（所得税 30%・住民税 9%）＝所得税額および住民税額

なお、国等に対する土地等の譲渡の場合には税率が 20%（所得税 15%住民税 5%）となります。この場合も、平成 25 年より復興特別所得税として、所得税額の 2.1%が別途かかります。

譲渡損失が生じたケース

ここまではいずれも土地や建物を売って利益（譲渡利益）がでたときのお話ですが、必ずしも買った時より高く売れるとは限りません。赤字（これを譲渡損失といいます）がでるケースもあるかと思えます。こんなときは、平成 15 年までは確定申告をすることにより譲渡損失と給与所得等の他の取得とが通算（これを損益通算といいます）されて税金が戻ってくる場合がありましたが、平成 16 年 1 月 1 日以降の譲渡から、そのほかの取得との通算及び青色申告者に認められていた 3 年間の繰越控除（居住用財産の譲渡を除く）が適用されなくなりました。ただし、一定の要件を満たす居住用財産の譲渡損失については他の所得との通算及び 3 年間の繰越控除の適用を受けることができる場合があります。

譲渡取得の申告手続き

譲渡取得がある場合には、翌年の 3 月 15 日までに所轄の税務署に申告し、税金を納めることとなります。この場合の申告書は所得税の確定申告書 B（第一表・第二表）及び第三表（分離課税用）というものを用います。

そのほか、税務署へは譲渡取得を計算するための「譲渡取得の計算明細書」、特例の適用を受けるときには特例ごとに定められた書類等を提出することになっています。

また、住民税については、税務署に申告した場合は、その申告書の内容が市区町村へ回りますので、手続きは不要です。

～Case Study～

千葉県柏市に住まいを持つ Fさんは、平成 27 年 8 月に東京都江東区の土地・建物を 9200 万円で売却しました。

譲渡費用は 300 万円、購入時の取得費（建物については償却した後）は 1800 万円でした。購入が平成 21 年 11 月の場合（長期譲渡取得）と平成 22 年 8 月の場合（短期譲渡取得）とで所得税額・復興特別所得税額及び住民税は一

長期譲渡取得の場合

- (1) 課税長期譲渡取得金額
 $9200 \text{ 万円} - 1800 \text{ 万円} - 300 \text{ 万円} = 7100 \text{ 万円}$
- (2) 譲渡取得に係る所得税額
 $7100 \text{ 万円} \times 15\% = 1065 \text{ 万円}$
- (3) 復興特別所得税額
 $1065 \text{ 万円} \times 2.1\% = 223,650 \text{ 円}$
- (4) 合計額 (2) + (3)
 $1065 \text{ 万円} + 223,650 \text{ 円} = 10,873,650 \text{ 円} \rightarrow 10,873,600 \text{ 円}$
- (5) 譲渡取得に係る住民税額
 $7100 \text{ 万円} \times 5\% = 355 \text{ 万円}$

短期譲渡取得の場合

- (1) 課税短期譲渡取得金額
 $9200 \text{ 万円} - 1800 \text{ 万円} - 300 \text{ 万円} = 7100 \text{ 万円}$
- (2) 譲渡取得に係る所得税額
 $7100 \text{ 万円} \times 30\% = 2130 \text{ 万円}$
- (3) 復興特別所得税額
 $2130 \text{ 万円} \times 2.1\% = 447,300 \text{ 円}$
- (4) 合計額 (2) + (3)
 $2130 \text{ 万円} + 447,300 \text{ 円} = 21,747,300 \text{ 円}$
- (5) 譲渡取得に係る住民税額
 $7100 \text{ 万円} \times 9\% = 639 \text{ 万円}$

この例題でおわかりいただけたように、長期と短期ではその税負担がずいぶん違います。ここでは「短期はソンキ」と覚えておいて下さい。

□特定の不動産を売った場合の軽減の特別措置□

譲渡した土地建物が自分の居住している住宅やその敷地である場合、優良住宅地の造成事業等のために土地を譲渡した場合など特定の場合については、一般の譲渡の場合にくらべて、税金が軽減される特例が設けられています。

主な特例としては、次のものがあります。

- 居住用財産を売った場合の特例
 - ・ 居住用財産を譲渡した場合の 3000 万円特別控除
 - ・ 所有期間 10 年超の居住用財産を譲渡した場合の軽減税率の特例
 - ・ 特定の居住用財産の買換え特例
 - ・ 居住用財産の買換えに係る譲渡損失の繰越控除等の特例
 - ・ 居住用財産の譲渡損失の繰越控除等の特例
- 優良住宅地の造成等のために土地を売った場合の税率軽減の特例
- 中高層耐火建築物等の建設のための買換えの特例
- 特定事業用資産の買換えの特例
- 平成 21 年、22 年中に土地等を取得した場合の課税の特例
- 特定住宅地造成事業等のために土地を譲渡した場合の 1500 万円特別控除

それでは、各特例について順を追って説明していきます。

居住用財産を売った場合の特例

○ 居住用財産を売った場合の特例とは○

居住用財産を譲渡した場合には、通常、譲渡益（譲渡収入から取得費と譲渡費用を差し引いて黒字になったもの）が生じたときは、3000 万円特別控除、軽減税率、買換え特例といった特例を用いて税金の軽減を受け、譲渡損（赤字になったもの）が生じたときは、特定の場合には、そのほかの所得との通算や繰越控除の特例を受けることができます。

譲渡益が生じた場合

○ 3000 万円特別控除

居住用の財産を譲渡した場合に、所有年数に関係なく、適用を受けることができます。

○ 所有期間 10 年超の居住用財産を譲渡した場合の軽減の特例

その譲渡した年の 1 月 1 日において所有期間が 10 年を超える居住用財産を譲渡した場合に、通常の場合の税率（20%）が軽減されます。

○ 特定の居住用財産の買換え特例

その譲渡した年の 1 月 1 日における所有期間が 10 年超で、居住期間が 10 年以上の居住用財産を譲渡して、新たに居住用財産を購入した場合に、課税の繰延べが受けられます。

譲渡損が生じた場合

○ 居住用財産の買換えに係る譲渡損失の損益通算及び繰越控除の特例

その譲渡した年の 1 月 1 日において所有期間が 5 年超の居住用財産を譲渡して、譲渡損失が生じた場合に、買換えを前提として、その譲渡した年に控除しきれない損失が 3 年間にわたって繰越して控除されます。

○ 居住用財産に係る譲渡損失の損益通算及び繰越控除の特例

その譲渡した年の 1 月 1 日において所有期間が 5 年超の居住用財産を譲渡して、譲渡損失が生じた場合に、

買換えをしなくても、譲渡損失のうち、住宅借入金等の金額からその譲渡資産の譲渡価格を控除した残額を限度として、他の所得との通算及び翌年以降3年間の繰越控除ができます。

(1) 居住用財産とは

居住の用に供している家屋とその敷地をいいます。

(2) 特例の対象となる居住用財産の譲渡とは

- ①現に居住している家屋やその家屋とともに譲渡する敷地の譲渡をいいます。
- ②転居してから3年後の12月31日までに、居住していた家屋やその家屋とともに譲渡する敷地を譲渡する場合も特例の対象となります。
- ③災害などにより居住していた家屋が滅失してしまったときは、災害のあった日から3年を経過する日の属する年の12月31日までに、その敷地だけ譲渡しても、特例の対象となります。
- ④転居後に家屋を取壊した場合には、転居してから3年後の12月31日までか、取壊し後1年以内か、いずれか早い日までに譲渡すれば特例の対象となります。(なお、取壊し後にその敷地を貸し付けたり、事業の用に供したりすると特例の適用は受けられなくなります。)

(3) 特定の親族や同族会社への譲渡は適用になりません。

- ①配偶者、直系血族(親、子、孫など)生計を一にする親族、譲渡後にその家屋に居住する親族
- ②本人、配偶者、直系血族や生活を一にする親族が主宰している同族会社

(4) 特例の適用は3年に1度だけ

居住用財産の特例は、3年に1度だけしか適用を受けることはできません。

(注) 譲渡の日：原則として引渡した日ですが、契約した日を譲渡の日とすることもできます。

各特例の要件と計算方法

居住用財産を譲渡して譲渡益が発生する場合の特例には3種類ありますが、このうちどの特例を適用すべきか迷うところです。

そこで、ここからは各特例の適用を受けるための要件と特例を受けた場合の計算方法について順次説明していきます。これらの特例をよく検討して最も適した特例を利用していただきたいものです。

特例を受けるための要件

(1) 3000万円特別控除

この特別控除は、居住用財産の譲渡をした場合に、3000万円の特別控除が受けられるというもので、譲渡益から控除されます。

また、長期保有、短期保有に関係なく、利用することができます。

なお、収用等の特別控除または買換えなどの他の特例の適用を受ける場合やこの特例の適用を受けるためのもの目的で入居したと認められる場合には適用されません。

1、更地で売っても 3000 万円の特別控除が受けられる場合

この特別控除は、災害等により住宅が滅失した場合以外は、原則として、敷地のみの譲渡には適用されないこととされていますが、次の①②の要件のすべてを満たすときには、3000 万円の特別控除が認められています。

①その敷地の譲渡に関する契約が、住居を取り壊した日から 1 年以内に締結され、かつ、その住宅を居住の用に供さなくなった日以後 3 年を経過する日の属する年の 12 月 31 日までにその敷地を譲渡したものであること。

②その住宅を取り壊した後、譲渡に関する契約を締結した日まで、その敷地を貸付け等の業務の用に供していないこと。

また、その①②の要件を満たすことに加え、その敷地の所有期間がその住宅の取り壊した年の 1 月 1 日において 10 年を超える場合には、後述の「所有期間 10 年超の居住用財産を譲渡した場合の軽減税率の特例」の適用を受けることができます。

2、お得な共有名義

住宅とその敷地のそれぞれを夫と妻との共有名義で登記し、夫婦で居住用に使用しているものであれば、これを売ったときには、夫と妻のそれぞれの持分について 3000 万円の特別控除が受けられます。

こんな場合どうなるの？

期間内に確定申告をしなかった場合——3000 万円特別控除の適用は？——

不動産を譲渡した場合の税務の特例にはいろいろありますが、これらの特例の適用を受けるためには確定申告が必要です。確定申告とは、譲渡年の翌年 2 月 16 日から 3 月 15 日までの期間に所轄税務署に対し、申告書を作成の上一定の書類を添付して提出する手続きをいいます。

B さんは平成 27 年中に自宅を売却しましたが、平成 28 年の 2 月中旬から 3 月中旬にかけて仕事が多忙のため、確定申告ができませんでした。B さんの自宅の売却は短期譲渡にあたりますが、計算してみると譲渡所得金額は約 1000 万円です。3000 万円特別控除の適用があれば、税負担はゼロですが、適用がなければ約 390 万円の税負担（所得税と住民税）が生じます。このほか、無申告加算税と延滞金が課せられる可能性があります。B さんは 3000 万円特別控除の適用を受けられるでしょうか。

答えは・・・

確定申告をしなかった場合でも、やむを得ない事情があると税務署長が認めるときは、遅れて確定申告を提出することにより、特例の適用が認められる場合もあります。

B さんの場合、たとえば確定申告期間中に海外出張で申告書の提出ができなかったというような事情であれば、特例の適用が認められる可能性が高いと思われます。何はともあれ、税務署に足を運び相談してみることです。

特定事業用資産の買換えの特例や中高層耐火共同住宅の建設のための買換えの特例などにおいても、確定申告が適用条件とされていますが、確定申告をしなかった場合であってもやむを得ない事情があると税務署長が認めるときは、特例の適用が認められます。

但し、内容によっては認められない場合もありますので、注意が必要です。

(2) 所有期間 10 年超の居住用財産を譲渡した場合の軽減税率の特例

この制度は、個人が、その年の 1 月 1 日において所有期間が 10 年を超える次の居住用財産を譲渡した場合に適用されます。

①現に自分が住んでいる住宅

②以前に自分が住んでいた住宅で、自分が住まなくなった日から 3 年後の 12 月 31 日までに譲渡したもの

③①や②の住宅およびその家屋とともに譲渡された敷地

- ④災害によって滅失した①の住宅の敷地で、その住宅が滅失しなかったならば、その年の1月1日における所有期間が10年を超えている住宅の敷地
ただし、その災害があった日以後3年を経過する日の属する年の12月31日までに譲渡したものに限りです。

この特例は前で説明した3000万円特別控除とセットで利用することができます。所有期間10年超という条件以外は、3000万円特別控除の要件と同じです。

計算方法

3000万円特別控除後の譲渡益について、次の税率で課税されます。

なお、平成25年より復興特別所得税として、所得税額の2.1%が別途かかります。

- 3000万円特別控除後の譲渡所得のうち6000万円以下の部分……………10%
(ほかに住民税4%)
- 3000万円特別控除後の譲渡所得のうち6000万円を超える部分……………15%
(ほかに住民税5%)

～Case Study～

Gさんは、昭和41年に千葉県松戸市にある居住用の土地と建物を1000万円で購入し、平成年6月に11500万円で売却しました。

なお、Gさんには、その他の課税所得が600万円あり、売却した意の譲渡費用として400万円かかりました。また、住宅の減価の額は200万円でした。

この場合の住宅財産の売却にかかる譲渡所得の所得税額及び復興特別所得税額と住民税額は――

(1) 所得税額

$$\begin{aligned} \text{イ} &: 11500 \text{万円} - (1000 \text{万円} - 200 \text{万円}) - 400 \text{万円} = 10300 \text{万円} \\ \text{ロ} &: 10300 \text{万円} - 3000 \text{万円 (特別控除)} = 7300 \text{万円} \\ \text{ハ} &: 6000 \text{万円以下の部分} \dots\dots\dots 6000 \text{万円} \times 10\% = 600 \text{万円} \\ & \quad 6000 \text{万円超の部分} \dots (7300 \text{万円} - 6000 \text{万円}) \times 15\% = 195 \text{万円} \\ & \quad 600 \text{万円} + 195 \text{万円} = 795 \text{万円} \text{――} \text{所得税額} \end{aligned}$$

(2) 復興特別所得税額

$$795 \text{万円} \times 2.1\% = 166,950 \text{円}$$

(3) (1) + (2)

$$795 \text{万円} + 166,950 \text{円} = 8,116,960 \text{円} \rightarrow 8,116,900 \text{円}$$

(4) 住民税額

$$\begin{aligned} & 6000 \text{万円} \times 4\% = 240 \text{万円} \\ & (7300 \text{万円} - 6000 \text{万円}) \times 5\% = 65 \text{万円} \\ & 240 \text{万円} + 65 \text{万円} = 305 \text{万円} \text{――} \text{住民税額} \end{aligned}$$

注意：居住用財産の買換えの方は、買換え独自の特例がありますので、税務局又は当社スタッフにお気軽にご相談ください。