

## 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、その不動産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。

(計算式)

不動産売却益 = 収入金額 - (取得費 + 譲渡費用)

税額(所得税・住民税) = 不動産売却益 × 税率

売却の翌年に確定申告が必要です。

なお、不動産が値下がりしている場合には税金はかかりません。

所有期間	税率	
	税率合計	税率内訳
5年以下	39.63%	所得税30.63% 住民税9%
5年超	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%

譲渡収入金額

・・・契約金額の他、**固定資産税・都市計画税の精算金を含む**

取得費

・・・次の①②の内、大きい金額

①実額法：土地建物の購入代金と取得に要した費用を合計した金額から建物の減価償却費を差し引いた金額

②概算法：譲渡収入金額 × 5%

譲渡費用

・・・譲渡のために直接かかった費用

例示

仲介手数料、印紙税、測量費、建物取り壊し費用、建物の損失額 貸家売るため借家人に支払う立退料等

## TAX ニュースレター

東 栄 税 理 士 法 人

03-5778-4722

<http://toeitax.co.jp/>

2017/5 月号

## 市街地価格指数による「みなし取得費」

## 売った「利益」に課税

今月は不動産を売却した際の税金の「取得費」について解説したいと思います。不動産を売った時の税金は、売った金額から当初買った金額と売却に掛かった経費を差し引いて計算されます。この計算の結果マイナスだった場合は損失として課税はないことになります。

この中で実務上ポイントとなるのは、「当初買った金額」です。他のものはほぼ議論の余地なく確定されます。**当初買った金額を証明する書類を紛失したときは概算取得費(売った金額の5%)を差し引いて良い**、という規定になっていますが、これが場合によっては実際に買った金額とかけ離れた金額となり税金が不当に高い場合があるのです。では、買ったときの証憑がないときにどのように主張できるのでしょうか。

## 買った金額が不明のとき

最近流行って(?) いるのが**土地の売却価額に売却時と購入時の市街地価格指数の割合を乗じて算出した金額**

**を取得費としてしまう方法**です。この根拠は、平成12年の裁決で認められたということなのですが、そもそもこの裁決は不当に高い取得費を認めろという納税者に対し税務署が譲歩して上記方法により算出した取得費について、その納税者がそれでも足りぬと審判所に持ち込んだもので、審判所が納税者の主張を退けたという内容です。**そもそも裁決は当初より不利になることはありませんのでこの方法が認められたのはある意味当たり前**です。さて、皆さんはこれを根拠に申告しますか…?

## 今月のコメント

最近の息子(3歳)の困りごと。夜寝るときはまだおむつをはいているのですが、なぜかおしっこをした後濡れているから嫌だと夜中におむつを脱ぎます。下半身丸出しの状態で寝ていて2回のおねしょをして完全アウトです。ある時見ていると夜中に寝ながらモゾモゾと脱ぎだし下半身丸出しになっていました。

息子よ、蒸れたおむつが嫌ならそもそもおねしょをしないように頑張ろう…

## 税理士 岡本勲

〒150-0002 東京都渋谷区渋谷 2-10-15 エキスパートオフィス渋谷 505

Email : [okamoto@toeitax.co.jp](mailto:okamoto@toeitax.co.jp)



東栄税理士法人