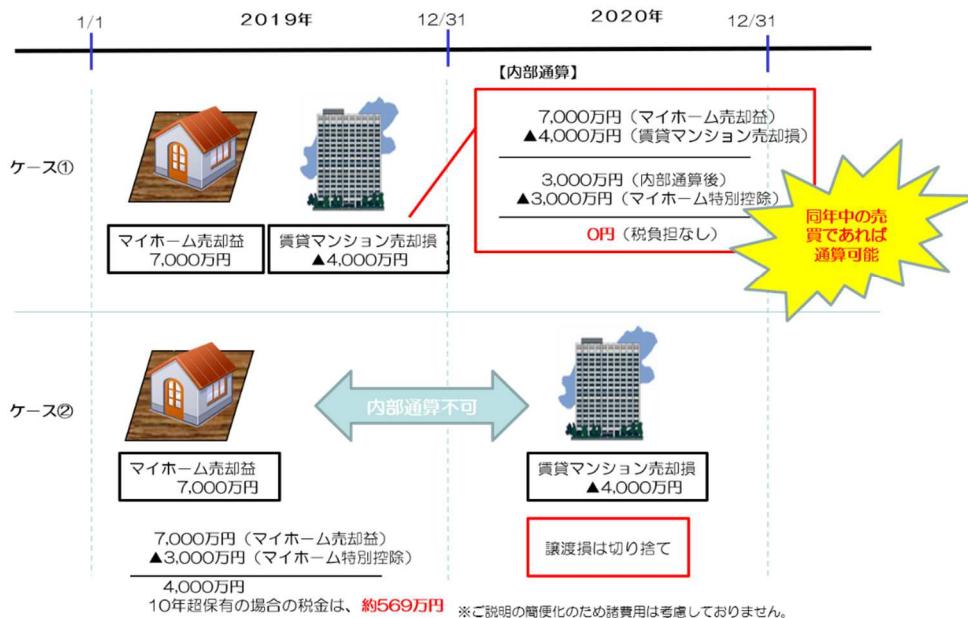


## 譲渡税の計算方法（内部通算）



## TAX ニュースレター

東 栄 税 理 士 法 人

03-5778-4722

http://toeitax.co.jp/

2019/05月号

## 不動産の売却、2カ所行うなら同年中に

## 不動産譲渡は分離課税

今月は不動産税務に関する節税策①です。

税務上、不動産を売却して利益が出た場合、譲渡所得税と住民税が課税されます。所有期間に応じて14%～39%の税率です。この不動産売却に係る税金は、給料やその他の所得とは完全に切り離して計算される「分離課税」となっております。つまり、不動産を売って同じ利益が出た人は100万円の年収の人だろうと1億円の年収の人だろうと同じ税金がかかるということになりますし、不動産を売って損失が出たとしても他の所得との相殺はできないということです。また、譲渡所得は「売却代金-(当初取得価額-減価償却費)-売却に掛かった費用」で算定されるため、売却以外の事象を考慮せず、経費を積み重ねることが難しいことが多いです。したがって、不動産の売却に関する税金の節税策というのはかなり限られますし、脱税等をしていたら税務署もすぐに把握がされることになります。

## 内部通算は可能

その中で節税策の一つとして挙げられるのが、不動産を2か所以上売却する場合に内部通算を狙うという手法です。不動産を売却した場合の損失は、分離課税であることから通常他の所得と相殺することはできませんが、不動産の売却益との相殺は可能です。これを「内部通算」と言います。この内部通算は同じ年の利益と損失のみ行うことができますので、1年目に利益が出て2年目に損失が出たとしても2年目の損失と1年目の利益は相殺できません。実務上多額の損失が出るよくあるケースは、バブル期に購入した別荘地などです。

残念ながら数千万単位での損失が出ることもよくありますので売却に躊躇されている方も多いと思いますが、数千万の相殺ができれば多額の節税に繋がります。自宅等を売って利益が出そうなら、同じ年に売却して利益と損失を相殺することを狙いましょう。

## 今月のコメント

前月に引き続き息子の話。息子とはよくお風呂と一緒に入っていますが、息子はお風呂の鏡でいつも変顔の練習をしています。変顔が上手くいった（？）ときには満足そうにしてこの顔はどうだと見せてたり自分で笑ったりしています。友達とのにらめっこも強いて自慢しています。

もう来年は小学生で既にランドセルも買つもらっている息子。娘のときはすでに大分しっかりしていたと思うのですが、息子は夜のオムツもまだ外れてないし、男ってやつは、、、

## 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9階

Email : okamoto@toeitax.co.jp



## 東栄税理士法人