

ほっ・to 通信

Le Guide

第7号 / R4.11月号

渡辺資産税理士事務所 行政書士事務所
ルギード株式会社

〒107-0062
東京都港区南青山6-13-5 ボルトボヤール302
TEL: 03-3486-7276 FAX: 03-3486-7217
HP: https://www.w-shisanzei.com

譲渡所得とは？ 計算方法や特例について

譲渡所得とは資産を譲渡することにより生ずる所得をいいます。譲渡所得は給与所得や不動産所得などの所得と合算して税額を計算する総合所得と、給与所得や不動産所得などの他の所得とは分けて計算する分離課税があります。土地や建物、株式、ゴルフ会員権などの譲渡は分離課税に該当します。分離課税の譲渡所得の金額及び税額は、次のように計算いたします。

なお、譲渡した年の1月1日における所有期間が5年を超えていれば長期譲渡所得、5年以下であれば短期譲渡所得となります。

譲渡所得

= 収入金額
- (取得費() + 譲渡費用())
- 特別控除額()

税額

長期譲渡所得
所得税 譲渡所得 × 15.315%
住民税 譲渡所得 × 5%
短期譲渡所得
所得税 譲渡所得 × 30.63%
住民税 譲渡所得 × 9%

【収入金額】
土地や建物の譲渡によって買主から受け取る金銭のことです。購入代金のほか、譲渡から年末までの期間に対応する固定資産税に相当する額を受け取った場合は

その額も収入金額に含まれます。

【取得費】

譲渡した土地や建物の購入代金、建築代金、購入手数料のほか、設備費や改良費なども含まれます。その他取得費に含まれる主なものは次の通りです。ただし、事業所得などの必要経費に算入されたものは取得費に含まれることはできません。

- ・土地や建物を購入（相続や贈与による取得を含みます）した時に収めた登録免許税、登録費用、不動産取得税など
- ・土地や建物を購入するために借り入れた利子のうち、その土地や建物の使用を開始する日までの期間に対応する部分の利子

相続や贈与により取得した財産の取得費と取得時期

相続や贈与により取得した財産は、被相続人や贈与者の取得費及び取得時期を引き継ぎます。なお、事業の用に供されていない土地や建物を譲渡した時は「相続や贈与により取得した際に相続人や受贈者が支払った登記費用や不動産取得税も取得費に含まれます。

相続財産を譲渡した場合の取得費の特例（取得費加算）

相続または遺贈により取得した土地、建物、株式などの財産を譲渡した場合に、相続税額のうち一定金額を取得費に加算することができます。

この特例は相続税の申告期限の翌日以後3年を経過する日までに、つまり相続開始の日から3年10ヶ月を経過する日までに譲渡することが要件です。例えば令和4年1月1日に相続が発生した場合、相続税の申告期限は令和4年1月31日ですので、令和7年10月31日までに譲渡する必要があります。

取得費がわからない場合

収入金額の5%相当額を取得費とすることができず、ただし相続や贈与によって取得した財産を譲渡した場合には、相続人などが払った登記費用などを取得費に含めることができます。

また、実際の取得費が収入金額の5%相当額を下回る場合も、収入金額の5%相当額を取得費とすることができます。

【譲渡費用】

譲渡費用とは土地や建物を譲渡するために直接かかった費用のことです。譲渡費用の主なものは次の通りです。

- ・土地や建物を売するために支払った仲介手数料
- ・印紙税で売主が負担したものの
- ・土地などを売るためにその上の建物を

取り壊した時の取り壊し費用など、なお、修繕費や固定資産税など維持管理のためにかかった費用は含まれません。

【特別控除額】

譲渡した土地や建物などが一定の要件を満たす場合に適用できるものです。これらの特例を受けるためには確定申告が必要ですが、つまり特別控除額を控除した結果譲渡所得が0円になる場合でも確定申告は必要です。

居住用財産を譲渡した場合の特例

マイホームを譲渡した時は所有期間に関係なく譲渡所得から最高3,000万円まで控除できます。

特例の適用を受けるための要件

自分が住んでいる家屋を売るか、家屋とともにその敷地や借地権を売ること。なお、以前に住んでいた家屋や敷地等の経過する日の属する年の12月31日までで売ること。

- ・住んでいた家屋または住まなくなった家屋を取り壊した場合は、次の2つの要件すべてに当てはまる必要があります。
- ・その敷地の譲渡契約が、家屋を取り壊した日から1年以内に締結され、かつ住まなくなった日から3年を経過する日の属する年の12月31日までで売ること。

家屋を取り壊してから譲渡契約を締結した日

その敷地を貸駐車場などその他の用に供していないこと

売った年の前年および前々年にこの特例の特別控除の特例によりこの特例の適用を受けている場合を除きます。

またマイホームの譲渡損失についての損益通算及び繰越控除の特例の適用を受けていないこと

売った年、その前年および前々年にマイホームの買換えやマイホームの交換の特例の適用を受けていないこと

売った家屋や敷地等について、収用等の特例の特別控除など他の特例の適用を受けていないこと

災害によって滅失した家屋の場合、その敷地を住まなくなった日から3年を経過する日の属する年の12月31日までで売ること

売手と買手が、親子や夫婦など特別な関係でないこと

空家を譲渡した場合の特例

3,000万円の特別控除の特例

相続又は遺贈により取得した被相続人居住用家屋またはその敷地等を令和5年まで3,000万円まで譲渡所得の金額から最高3,000万円を控除できます。

対象となる家屋及びその敷地等

- ・昭和56年5月31日以前に建築されたこと
- ・区分所有建物登記がされている建物でないこと
- ・相続開始の直前において被相続人以外に居住していた人がいなかったこと
- ・特例の適用を受けるための要件
- ・譲渡した人が相続又は遺贈により家屋及びその敷地等を取得したこと
- ・相続開始日から3年を経過する日の属する12月31日までに譲渡すること
- ・売却代金が1億円以下であること
- ・売却から譲渡までの間に事業の用、貸付けの用または居住の用に供されたことがないこと
- ・家屋が譲渡の時に耐震基準を満たしていること

【その他】

所有期間が10年超のマイホームを譲渡した時の軽減税率

マイホームを譲渡した場合において一定の要件に当てはまる場合は、長期譲渡所得の税額を通常の場合よりも低い税率で計算する軽減税率の特例の適用を受けることができます。

譲渡所得金額が6,000万円以下

譲渡所得金額 × 10.21%
なお、6,000万円超の部分には15.315%を乗じます。

特例の適用を受けるための要件

居住用財産を譲渡した場合の3,000万円の特別控除の特例と同様ですが、追加要件があります。

売った年の1月1日において売った家屋や敷地の所有期間が10年を超えていること

家屋あるいは家屋とともに敷地を売る場合は、取り壊された家屋およびその敷地は家屋を取り壊された日の属する年の1月1日において所有期間が10年を超えるものであること

売った年の前年および前々年にこの特例の適用を受けていないこと

居住用財産を譲渡した場合の3,000万円の特別控除の特例と軽減税率の特例

は、重ねて受けることができます。

個人が土地や建物を取得した額より低い額で譲渡した譲渡損失が生じた場合には、その損失の金額を他の土地や建物の譲渡所得の金額から控除できます。

ですが、その損失を控除してもなお控除しきれない金額があっても事業所得や給与所得など他の所得と損益通算することはできません。

ただし、長期譲渡所得に該当する場合でマイホームを譲渡した時に生じた譲渡損失は一定の要件を満たせば給与所得など

他の所得と損益通算できます。

このように譲渡所得は様々なことを考慮する必要のある所得です。譲渡を検討している場合は、検討されている時点で渡辺事務所に一報くださいませ。

好きな鍋と鍋の具材は？

朝晩はすっかり寒くなり、温かいものが恋しくなってきました。チーム渡辺は、やはりそれぞれ好みが分かれる結果となりました。

（渡邊）ミルフィーユ鍋です。娘が大人になつて作ってくれた鍋で私のレパートリーにはなかったものです。見た目にも美味しく衝撃を受けました。

（小杉）鍋といつてよいのか？ 気になります。おでんが好きですね。たまご大根、つみれ、全部好きです。

（萩原）私はボン酢で食べる水炊きが好きです。好きな具材は、鶏つくね、豆腐、うどん、餅、しいたけです。

（高橋）ここ数年はまっているのがチーズカレー鍋です。ソーセージを入れると美味しいです。あとはご飯とチーズを追加し、リゾットで決まりです！

（藤田）キムチ鍋、豆乳鍋などなんでも好きで決められません。炭水化物が好きです。ついついお餅を入れてしまいます。

チーム渡辺
渡邊由紀子と頼れる仲間たち



年賀状をお休みする「挨拶

いつも「ほっ・to通信」を最後までお読みいただき、心から感謝いたします。この通信は2023年12月15日発行です。この通信は、仕事上の応答から想像がつかない所員のホッとするような側面を発信したいという思いで続けて参りました。そして皆様から温かい声を頼りに第7号の発信に至ることができました。

さて、この数年どうにもお伝えしたいことが収まりきらないと感じてきました。ふとこの通信に目を落とし、私の思いが詰まっていることに気が付きました。年賀状は旧年の感謝を伝えるが本来の役割だと承知してあります。来春は「ほっ・to通信」を通じて感謝の気持ちを伝えたいと存じます。試みではありますが、どうぞご理解いただきたくお願い申し上げます。