



不動産を売ったときの税金のしくみ ～譲渡所得の計算のしかたについて(その1)～

税理士 重光 善夫

Q

所有していた不動産(土地と建物)を売却しましたが、税金を計算する際の計算方法について教えてください。

- A. 不動産(土地や建物)を売却すると、その利益に対して税金がかかります。この利益は一般的には譲渡所得と呼ばれ、所得税の対象となります(事業として不動産を売却している場合は事業所得となります)。譲渡所得の計算のしかたは次のような式で計算されます。

$$\text{譲渡所得} = \text{譲渡価額} - (\text{取得費} + \text{譲渡費用}) - \text{特別控除額}$$

次に項目ごとに説明します。

譲渡価額(売却金額)

不動産を売ったときの売買契約書に記載された金額です。

固定資産税などの清算金を受け取っている場合は、その金額も含めて計算します。

消費税の扱いは、売主の税務処理方法によって異なります(免税事業者は税込で計算)。

取得費

不動産を購入したときの代金や建築費、仲介手数料などが含まれます。

建物については、年数が経つと価値が下がるため、「減価償却費」を計算して取得費から差し引きます。

$$\text{減価償却費の計算方法(非業務用建物)} = \text{建物の取得価額} \times 0.9 \times \text{償却率} \times \text{経過年数}$$

主な償却率は、木造の場合**0.031**、木骨モルタルの場合**0.034**、鉄筋コンクリートの場合**0.015**となります。経過年数については、6か月以上なら「1年」として数え、6ヶ月未満は切り捨てます。

事業用の建物の場合、事業所得や不動産所得の計算で必要経費に算入される償却費の累計額が減価償却費相当額となります。

なお、昔から所有していて購入代金等がわからない場合には譲渡価額の5%を「概算取得費」として計算することもできます。

譲渡費用

不動産を売るために直接かかった費用です(例: 仲介手数料、契約書の印紙代など)。

※以下のような費用は含まれません

・遺産分割のための弁護士費用・固定資産税・引越し費用

特別控除額

一定の条件を満たすと、税金の計算から差し引ける控除が使えます。

代表的なもの: 居住用の不動産を売った場合: 最大3,000万円の控除

公共事業などで収用された場合: 最大5,000万円の控除

※特例の適用には条件がありますので、適用要件について事前の確認が必要です。

以上の計算により算出された課税譲渡所得金額を基に税額の計算をしていくこととなります。

今回は譲渡所得の計算のしかたについて説明させていただきました。

税率や税額の計算方法については、次回「譲渡所得の計算のしかたについて(その2)」でご説明します。

税理士
から一言

項目ごとに主だったものを説明させていただきました。他に取得費や譲渡費用に計上されるものもございますので、申告される際には領収書や明細書等を揃えていただき、ご相談されることをおすすめします。