

11 譲渡所得税

個人が土地や借地権、建物などを売った場合、その譲渡益に対して他の所得と分離して所得税と住民税が課税されます。

譲渡所得とは

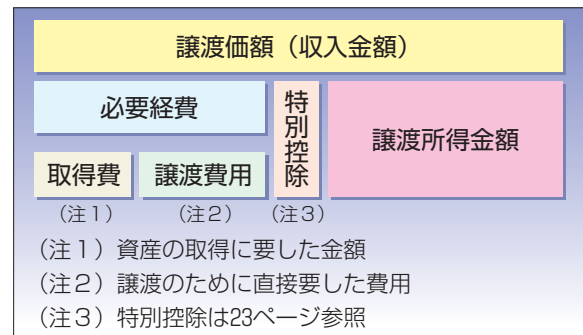
譲渡所得とは簡単にいえば資産の譲渡による所得のことですが、この譲渡とは、通常の売買のほか、交換、取用、競売、現物出資、代物弁済などの有償譲渡、法人に対する贈与などの無償譲渡も含まれます。

なお、譲渡所得は、毎年必ず発生する所得ではなく臨時的に発生する所得であるため、その人の他の所得と切り離して課税される申告分離課税という特別な課税の方式がとられています（棚卸資産、山林を譲渡した場合を除きます）。

譲渡所得金額の計算

譲渡所得金額は、譲渡収入から譲渡資産の取得費および譲渡費用を控除して計算します。

$$\text{収入金額} - \text{必要経費} = \text{譲渡所得}$$



(1) 取得費とは

取得費とは、譲渡した土地建物等の購入代金（＝取得価額）や購入手数料にその後の設備費と改良費を加えた合計金額をいいます。

しかし、建物のように使用したり、期間が経過することによって価値の減少する資産である場合は、その償却費相当額を差し引いて取得費を計算します。

なお、取得費が不明の場合は、収入金額の5%を取得費とすることができます（実際の取得費が収入金額の5%を下回る場合でも適用できます）。

(2) 譲渡費用とは

譲渡費用とは、資産を譲渡するために直接支出した費用で、たとえば次に掲げる費用をいいます。

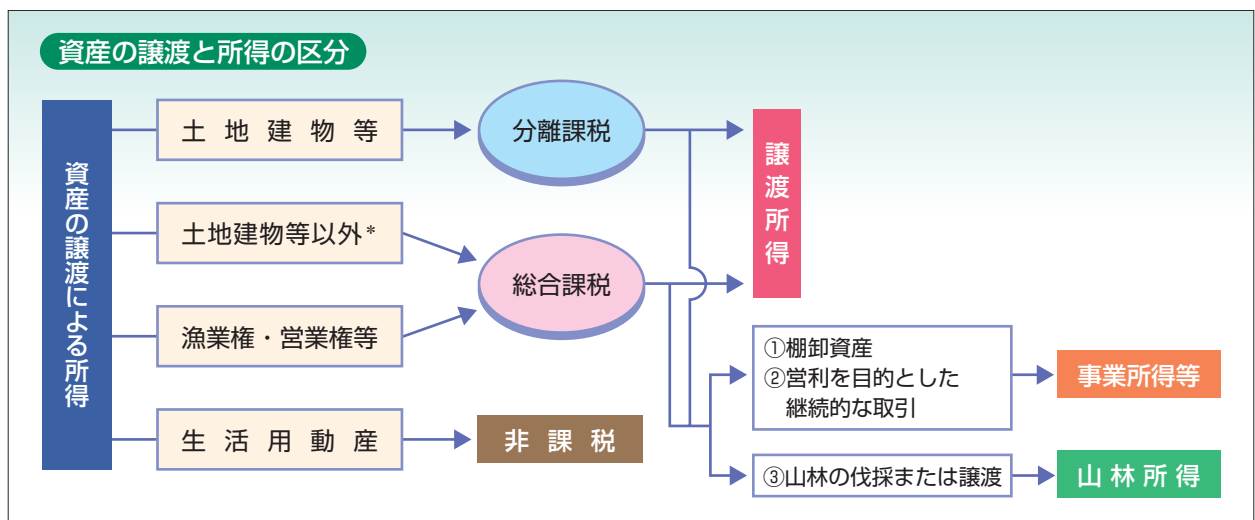
- ① 仲介手数料
- ② 契約書印紙代・抵当権抹消費用
- ③ 測量費用、立退料
- ④ 建物の取壊費用 など

長期譲渡所得と短期譲渡所得の区分

譲渡所得は、売却した土地や借地権、建物などの所有期間によって、「長期譲渡所得」と「短期譲渡所得」に分けられ、それぞれに定められた税率を乗じて税額を計算します。

この長期と短期の区分は、土地や借地権、建物などの場合は、売却した資産が、

- 譲渡した年の1月1日における所有期間が5年以下のとき→短期譲渡所得（令和2年中の譲渡は平成27年1月1日以後取得分）
- 譲渡した年の1月1日における所有期間が5年超のとき→長期譲渡所得（令和2年中の譲渡は平成26年12月31日以前取得分）となります。



*ゴルフ会員権、リゾート会員権等は、「主として趣味、娯楽、保養又は観賞の目的で所有する不動産以外の資産」とされ、平成26年4月1日以後の譲渡による譲渡損から他の所得との損益通算はできません。

■ 所有期間の判定

譲渡した資産が長期譲渡所得となるか短期譲渡所得となるかによって、税負担が大きくちがってきますので、所有期間の判定は重要です。判定の基礎となる「取得の日」や「譲渡の日」は、それぞれ次のように取り扱われています。

(1) 取得の日(他から購入した資産の場合)

- ①原則…その資産の引渡しを受けた日
- ②特例…納税者が売買契約締結の日をその資産の取得の日として確定申告をした場合には、その申告は認められます。

(注) 新築マンションの購入のように契約日に建物が存在していなかった場合には、②の特例は認められず①の原則のみになります。

(2) 譲渡の日

- ①原則…その資産を相手方に引渡した日
- ②特例…納税者が譲渡契約締結の日をその資産の譲渡の日として確定申告をした場合には、その申告は認められます。

■ 長期譲渡所得の税額の計算

土地建物等を譲渡した場合は、原則として他の所得と区分して「分離課税」の方法で課税されることになっています。

譲渡した年の1月1日現在で所有期間が5年を超える土地建物等の譲渡による所得は、分離長期譲渡所得ということになります。

この分離長期譲渡所得の税額は、次の算式によって求めた課税長期譲渡所得の金額に一定の税率を乗じて所得税および住民税を計算します。

$$\text{収入金額} - (\text{取得費} + \text{譲渡費用}) = \text{A}$$

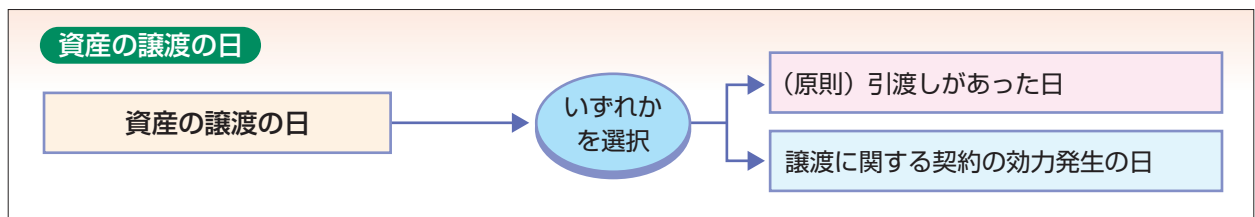
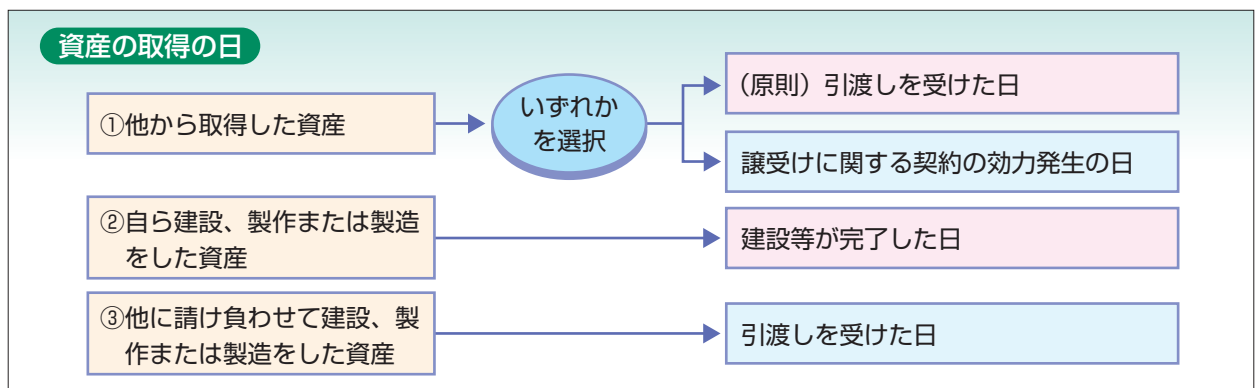
(課税長期譲渡所得金額)

(注) 平成21年および平成22年中に取得した土地、借地権などで譲渡した年の1月1日において5年を超えて所有したものを譲渡した場合には、23ページ「一口メモ」の特例があります。

【長期譲渡所得の税額】

① 所得税*	A × 15%
② 住民税	A × 5%

*復興特別所得税が、基準所得税額に対して2.1%別途かかります。



短期譲渡所得の税額の計算

譲渡した年の1月1日現在で所有期間が5年以下の土地建物等の譲渡による所得（分離短期譲渡所得）に対する所得税および住民税は次のように計算します。

$$\boxed{\text{収入金額}} - \boxed{\text{(取得費+譲渡費用)}} = \boxed{\text{B}}$$

(課税短期譲渡所得金額)

【短期譲渡所得の税額】

① 所得税*	B × 30%
② 住民税	B × 9%

*復興特別所得税が、基準所得税額に対して2.1%別途かかります。

申告と納税

譲渡所得は、原則として譲渡所得の基因となる資産の引渡しがあった日の属する年分の所得として扱われます。したがって、その譲渡資産の引渡しのあった日の属する年の翌年の2月16日から3月15日までに申告して納税することになっています。なお、土地建物等を譲渡し、所有権の移転登記をすると、税務署から「確定申告書B」、「別表第三表（分離課税用）」と「譲渡所得の内訳書（確定申告書付表兼計算明細書）」が送られてきますので、これらに必要事項を記載の上、一定の書類を添付して、申告、納税することになります。

譲渡所得の特例

譲渡所得の計算にあたっては、譲渡益から一定の金額が控除される特別控除と、買い換えた場合に課税が繰り延べられる買換えの特例があります。

特別控除は一定の手続きをすれば、譲渡の態様に応じて譲渡益から800万円～5,000万円が控除されます。所有期間の長短は問いませんが、買換えの特例の適用を受けたものについては特別控除の適用はありません。2以上の特別控除の適用がある場合には、次ページの図表の①～⑥の順に、また同じ年に特別控除の適用がある資産を2以上譲渡した場合は、まず短期のものから控除しますが、控除額の上限は年間5,000万円です。

相続財産である土地等を譲渡した場合の取得費加算の特例

相続税の課税対象となった土地の譲渡（相続開始から3年10か月以内）に関して、相続した土地の一部の土地の譲渡であっても、相続した「全ての」土地等に対応する相続税相当額を取得費に加算することができましたが、平成27年1月1日以降に開始する相続または遺贈により取得した土地を譲渡する場合には、相続した「全ての」土地等に対応する相続税相当額を加算する特例を廃止し、他の資産と同様に、譲渡した土地等に対応する相続税額のみが加算できることとなりました。

〈配偶者居住権に係る譲渡所得課税の明確化（令和2年度税制改正）〉

配偶者居住権の相続税法上の取扱いは令和元年度税制改正において明らかにされましたが、令和2年度の改正では配偶者居住権が結果的に譲渡された場合などの取扱いが明らかにされました。

【計算例】 相続財産である土地等を譲渡した場合の取得費加算の特例

相続税評価額 10億円 相続税額 3億円（内訳：預金2億円、土地8億円）
 相続した土地8億円のうちの2億円を3億円で売却した場合の譲渡所得の計算。概算取得費5%で譲渡費用はないものとする。

◆ 平成27年1月1日以降に開始する相続または遺贈により取得した土地を譲渡する場合

$$3\text{億円} - 1,500\text{万円} - 3\text{億円} \times \frac{\text{売却した土地のみの評価額} \text{ (譲渡した土地の評価額)}}{10\text{億円} \text{ (相続税評価額)}} = 2\text{億}2,500\text{万円} \text{ (譲渡所得)}$$

譲渡の態様	特別控除額	特例適用条文
① 土地収用法などで土地建物等を収用などされた場合	5,000万円	措法 ^(注) 33条の4
② 居住用財産を譲渡した場合	3,000万円	措法35条
③ 特定土地区画整理事業などのために土地等を譲渡した場合	2,000万円	措法34条
④ 特定住宅地造成事業などのために土地等を譲渡した場合	1,500万円	措法34条の2
⑤ 特定の土地等を譲渡した場合	1,000万円	措法35条の2
⑥ 農地保有の合理化などのために土地等を譲渡した場合	800万円	措法34条の3

(注) 措法とは、租税特別措置法のことをいいます。

〈低未利用土地等の長期譲渡所得の特別控除（令和2年度税制改正）〉
 市区町村長の確認、所有期間5年超、譲渡価額500万円以下など一定の要件を満たす場合、譲渡所得の金額から100万円を特別控除する制度が創設されました。この改正は、令和2年7月1日から令和4年12月31日までの間の土地等の譲渡について適用されます。

【計算例】 ① 一般の長期譲渡所得に対する税額の計算

令和2年11月に土地を譲渡。土地は亡父が昭和40年に取得し、平成19年6月に相続した。
 譲渡価額：9,000万円
 仲介手数料（譲渡費用）：250万円

【計算】 $9,000万円 - (9,000万円 \times 5\% \text{※1} + 250万円) = 8,300万円$ (課税長期譲渡所得金額)
 $8,300万円 \times 15\% = 1,245万円$ (所得税額)^{※2}
 $8,300万円 \times 5\% = 415万円$ (住民税額)

※1 概算取得費次ページQ&A参照。
 ※2 復興特別所得税が、基準所得税額に対して2.1%別途かかります。

【計算例】 ② 一般の短期譲渡所得に対する税額の計算

令和2年4月に土地を譲渡。
 譲渡価額：7,000万円
 購入価額（取得費）：4,000万円（3年前に購入）
 仲介手数料（譲渡費用）：200万円

【計算】 $7,000万円 - (4,000万円 + 200万円) = 2,800万円$ (課税短期譲渡所得金額)
 $2,800万円 \times 30\% = 840万円$ (所得税額)^{*}
 $2,800万円 \times 9\% = 252万円$ (住民税額)

*復興特別所得税が、基準所得税額に対して2.1%別途かかります。

一口メモ 長期譲渡所得の1,000万円特別控除制度
 —平成21年および22年中に取得した土地等に適用—
 この制度は、平成21年1月1日から平成22年12月31日までの間に取得（配偶者その他特別の関係のある者からの取得ならびに相続、遺贈、贈与および交換によるものその他一定のものを除きます）をした国内にある土地、借地権などで、その年の1月1日において所有期間が5年を超えるものの譲渡*をした場合には、その土地等に係る長期譲渡所得の金額から1,000万円（その長期譲渡所得の金額が1,000万円に満たない場合には、その長期譲渡所得の金額）が控除される制度です。
 なお、25ページ以降に記載の、居住用財産を譲渡した場合の課税の特例および特定の事業用資産の買換特例の適用を受ける場合には適用されません。
 *平成21年中に取得した土地等については平成27年1月1日以降の譲渡、平成22年中に取得した土地等については平成28年1月1日以降の譲渡が対象になります。



Q

先祖伝来の土地を譲渡しましたが、譲渡所得計算上の「取得費」はどうすればいいのですか。

A

ご質問の場合には、土地の譲渡による収入金額の5%相当額をその取得費とすることになります。これは、譲渡所得の計算上認められている「概算取得費控除」というもので、通常の場合の取得費の額が譲渡資産の譲渡による収入金額の5%相当額よりも少ない場合、またはその取得費が不明の場合に「譲渡収入金額の5%相当額」を取得費とする制度です。

Q

10年前に取得した建物とその敷地を売却しようと思いますが、譲渡所得の計算上、建物の取得費はどう計算するのですか。

A

建物など時の経過によって減価する資産の取得費は、その資産の取得価額、設備費、改良費の合計額から次の「償却費相当額」を差し引いた金額となります。なお、下記①②の償却費相当額の計算方法は、平成19年3月31日以前に取得した資産について適用される方法で、平成19年4月1日以後に取得した資産の場合は、計算式が異なります。

① 店舗・事務所・賃貸住宅などの事業用・業務用資産の償却費相当額

$$\left[\begin{array}{l} \text{取得価額} \\ \text{設備費} \\ \text{改良費} \end{array} \right] \times 90\% \times \left[\begin{array}{l} \text{譲渡資産の耐用年数} \\ \text{に} \text{応} \text{ず} \text{る} \text{償} \text{却} \text{率}^{(*)1} \end{array} \right] \times \frac{\text{経過総月数}}{12}$$

(注1) 平成19年4月1日以後に取得した減価償却資産については、残存価額(「×90%」の部分)が廃止されています。

(注2) この算式は定額法によるものですが、このほかに平成10年3月31日以前に取得した建物の場合には、定率法による方法もあります。

なお、実際の譲渡所得の申告では、不動産所得、事業所得の計算上、必要経費に算入した、償却費の額の累積額を「償却費相当額」として差し引くことになります。

② 自己の居住用住宅などの非業務用資産の償却費相当額

(取得価額、設備費、改良費の95%が限度)

$$\left[\begin{array}{l} \text{取得価額} \\ \text{設備費} \\ \text{改良費} \end{array} \right] \times 90\% \times \left[\begin{array}{l} \text{譲渡資産の耐用年数の1.5倍} \\ \text{の} \text{年} \text{数} \text{ (1} \text{年} \text{未} \text{満} \text{の} \text{端} \text{数} \text{は} \text{切} \\ \text{捨} \text{て} \text{) 対} \text{応} \text{す} \text{る} \text{償} \text{却} \text{率}^{(*)2} \end{array} \right] \times \begin{array}{l} \text{経過年数} \\ \text{(6} \text{か} \text{月} \text{未} \text{満} \text{切} \text{捨} \text{て} \\ \text{6} \text{か} \text{月} \text{以} \text{上} \rightarrow \text{1} \text{年} \end{array}$$

なお、非業務用資産については、平成19年4月1日以後に取得した場合でも、上記②の計算式で償却費相当額を計算します。

※1 78ページを参照してください。

※2 非業務用建物(住宅)の償却率は次のとおりです(1.5倍後の年数に対応する償却率)。

区分	木造	木骨モルタル	(鉄骨)鉄筋 コンクリート	金属造①	金属造②
償却率	0.031	0.034	0.015	0.036	0.025

(注)「金属造①」…軽量鉄骨造のうち骨格材の肉厚が3mm以下の建物

「金属造②」…軽量鉄骨造のうち骨格材の肉厚が3mm超4mm以下の建物