

## 不動産の譲渡に

個人が土地や建物等の不動産をはじめ車両、機械装置等の資産を売ったときの利益を譲渡所得といいます。

なお、資産を売ったときだけでなく次のような場合も譲渡所得が発生することに注意してください。

1. 資産を交換した場合
2. 資産を公売や競売された場合
3. 資産を公共事業に買収された場合
4. 土地に借地権や地役権を設定させ権利金等を受け取った場合
5. 法人設立のときに資産を現物出資した場合
6. 資産を贈与したり遺贈した場合（法人に対するもの）
7. 資産を著しく低い価額で売った場合（法人に対するもの）

### 所得税（国税）・住民税（地方税）

譲渡所得には、所得税と住民税（県民税及び市町村民税）が課税されます。

所得税や住民税は、いろいろな所得を総合して税額を計算する総合課税が原則ですが、土地や建物の譲渡所得に対しては、他の所得と分離して計算する制度（分離課税といいます。）が規定されています。

不動産の譲渡所得は次のように長期譲渡所得と短期譲渡所得に分けられます。

長期譲渡所得	譲渡した年の1月1日において、所有期間が5年を超える土地や建物を譲渡した場合の譲渡所得です。
短期譲渡所得	譲渡した年の1月1日において、所有期間が5年以内の土地や建物を譲渡した場合の譲渡所得です。

## ■譲渡所得の計算

$$\text{譲渡価額} - \left( \text{取得費} + \text{譲渡費用} \right) - \text{特別控除額} = \text{課税長期(短期)譲渡所得}$$

※ 平成16年度の改正により、平成16年1月1日以降に行う土地、建物等の譲渡について、長期（短期）譲渡所得の計算上生じた損失の金額については、土地、建物等の譲渡による所得以外の所得との損益通算及び翌年以降の繰越を認めないこととなりました。（特例あり52ページ参照）

### 1. 譲渡価額（収入金額）

土地や建物などの資産を売却した代金等をいいます。

### 2. 取得費

①資産の購入代金、②仲介手数料、③登記費用、④設備費、⑤改良費（通常の修繕費は含みません。）などの合計額です。

また、取得費が不明の場合又は、実際の取得費の金額が譲渡価額（収入金額）の5%相当額に満たない場合は、その5%相当額を取得費の金額として計算することができます。

### 3. 譲渡費用

①仲介手数料、②測量費など譲渡のために直接要した費用のほか、③貸家の売却に際して借家人に支払った立退料、④土地の売却に際して建物を取り壊した場合の取り壊し費用や取り壊し損などの金額です。

なお、修繕費や固定資産税のような資産の維持、管理に要した費用は含まれません。

### 4. 特別控除額

土地や建物などを売却したときの譲渡所得の計算上、特例として特別控除が受けられる場合があります。譲渡の種類とその特別控除額は次のとおりです。

- (1) 自分の住んでいる居住用財産を譲渡した場合 ……………3,000万円
- (2) 収用対象事業に係る収用交換等のために資産を譲渡した場合 ……5,000万円
- (3) 特定土地区画整理事業等のために土地等を譲渡した場合 ……2,000万円
- (4) 特定住宅地造成事業等のために土地等を譲渡した場合 ……1,500万円
- (5) 農地保全の合理化等のために農地等を譲渡した場合 ……………800万円

なお、控除が受けられる最高限度額は、年間の譲渡所得全体を通じて5,000万円です。

※ 平成16年度の改正により、平成16年1月1日以降に行う土地、建物等の譲渡について、長期譲渡所得の100万円特別控除は廃止されました。

## ■税額の計算方法

### 1. 長期譲渡所得の場合

$$\boxed{\text{課税長期譲渡所得}} \times 15\% \left( \begin{array}{l} \text{県民税} \quad 2\% \\ \text{市町村民税} \quad 3\% \end{array} \right) = \boxed{\text{税額}}$$

※ 平成16年度の改正により、平成16年1月1日以降に行う土地、建物等の譲渡について適用します。

#### 【計算例】

先祖伝来の農地を、平成22年に総額10,000万円で売却しました。

なお、この土地を売却する際に、仲介手数料、測量費など、売却するために直接要した費用が400万円かかりました。

この場合の譲渡所得に係る税額は次のようになります。

#### (1) 長期譲渡所得の計算

① 取得費 = 10,000万円 × 5% = 500万円  
(譲渡価額)

※ 取得費が不明の場合又は、実際の取得費の金額が譲渡価額(収入金額)の5%相当額に満たない場合は、その5%相当額を取得費の金額として計算することができます。

② 10,000万円 - (500万円 + 400万円) = 9,100万円  
(譲渡価額) (取得費) (譲渡費用) (長期譲渡所得)

※ 平成16年度の改正により、平成16年1月1日以降に行う土地、建物等の譲渡について、長期譲渡所得の100万円特別控除は廃止されました。そのため、この計算例では長期譲渡所得金額 = 課税長期譲渡所得金額として、以下の税額計算を行います。

#### (2) 税額の計算

① 所得税  
9,100万円 × 15% = 1,365万円  
(課税長期譲渡所得) (税率) (税額)

② 県民税  $9,100\text{万円} \times 2\% = 182\text{万円}$

③ 市町村民税  $9,100\text{万円} \times 3\% = 273\text{万円}$

## 2. 短期譲渡所得の場合

$$\boxed{\text{課税短期譲渡所得}} \times 30\% \left( \begin{array}{l} \text{県民税} \quad 3.6\% \\ \text{市町村民税} \quad 5.4\% \end{array} \right) = \boxed{\text{税額}}$$

※ 平成16年度の改正により、平成16年1月1日以降に行う土地、建物等の譲渡について適用します。

### 【計算例】

平成18年に3,000万円で購入した宅地を平成22年に総額5,000万円で売却しました。

なお、売却する際に、仲介手数料など、売却するために直接要した費用が200万円かかりました。

この場合の譲渡所得に係る税額は次のようになります。

#### (1) 短期譲渡所得の計算

$$\textcircled{1} \quad 5,000\text{万円} - (3,000\text{万円} + 200\text{万円}) = 1,800\text{万円}$$

(譲渡価額)            (取得費) (譲渡費用) (短期譲渡所得)

#### (2) 税額の計算

##### ① 所得税

$$1,800\text{万円} \times 30\% = 540\text{万円}$$

(課税短期譲渡所得) (税率)            (税額)

$$\textcircled{2} \quad \text{県民税} \quad 1,800\text{万円} \times 3.6\% = 64.8\text{万円}$$

$$\textcircled{3} \quad \text{市町村民税} \quad 1,800\text{万円} \times 5.4\% = 97.2\text{万円}$$

### 3. 所得控除

控除項目	住民税（23年度分）※	所得税（22年分）
雑損控除	①か②のうち多い額 ①損失額－総所得金額等×10% ②災害関連支出の金額－5万円	①か②のうち多い額 ①損失額－総所得金額等×10% ②災害関連支出の金額－5万円
医療費控除	(22年中に支払った医療費－保険等で補てんされた額)－(10万円または所得金額の5%のいずれか少ない額)＝控除額(最高200万円)	(22年中に支払った医療費－保険等で補てんされた額)－(10万円または所得金額の5%のいずれか少ない額)＝控除額(最高200万円)
社会保険料控除	22年中に支払った額	22年中に支払った額
小規模企業共済等掛金控除	22年中に支払った額	22年中に支払った額
生命保険料控除	①一般の生命保険料……最高35,000円 ②個人年金保険料……最高35,000円	①一般の生命保険料……最高50,000円 ②個人年金保険料……最高50,000円
地震保険料控除	……最高25,000円	……最高50,000円
(経過措置の長期損害保険料控除)	……最高10,000円 ただし、地震保険料控除と合わせて最高25,000円	……最高15,000円 ただし、地震保険料控除と合わせて最高50,000円
寄附金控除		(特定の寄附金の総額または総所得金額等×40%のいずれか少ない金額)－2千円
障害者控除	本人・配偶者・扶養親族(1人につき)……26万円 (特別障害者の場合は……30万円)	……27万円 (……40万円)
寡婦(寡夫)控除	……26万円 (寡婦で、合計所得金額が500万円以下で、かつ扶養親族の子がいる場合……30万円)	……27万円 (……35万円)
勤労学生控除	本人が勤労学生……26万円	……27万円
配偶者控除	一般の配偶者……33万円 (同居特別障害者の場合は……56万円) 70歳以上の配偶者……38万円 (同居特別障害者の場合は……61万円)	……38万円 (……73万円) ……48万円 (……83万円)
配偶者特別控除	配偶者の所得により異なります。また、配偶者控除と重複して控除される部分は廃止されています。……最高33万円	……最高38万円
扶養控除	一般の扶養親族……33万円 (同居特別障害者の場合は……56万円)	……38万円 (……73万円)
	16歳以上23歳未満の扶養親族……45万円 (同居特別障害者の場合は……68万円)	……63万円 (……98万円)
	70歳以上の扶養親族……38万円 (同居特別障害者の場合は……61万円)	……48万円 (……83万円)
	70歳以上の同居老親等……45万円 (同居特別障害者の場合は……68万円)	……58万円 (……93万円)
基礎控除	……33万円	……38万円

※ 住民税については、今後の税制改正により、内容が変更になることがあります。

## ■譲渡所得に係る主な特例

1. 自分が居住の用に供している居住用財産を売却した場合には、確定申告をすることにより、次の(1)から(5)などの特例の適用を受けることができます。

### 【居住用財産】

これらの特例の対象となる居住用財産は、次のいずれかに該当する家屋や敷地をいいます。

- イ 現に自分が居住している家屋
- ロ 過去に自分が居住していた家屋（居住の用に供されなくなった日から同日以後3年を経過する日の属する年の12月31日までに譲渡した場合に限ります。）
- ハ イカロの家屋とともに譲渡されるその敷地（家屋の所有者と異なる場合は、一定の要件を満たす必要があります。）
- ニ イの家屋が災害により滅失した場合の敷地（居住の用に供されなくなった日から同日以後3年を経過する日の属する年の12月31日までに譲渡した場合に限ります。）

これらのほかにも、①転勤などのため単身で他に起居している場合に、生計を一にする親族が居住している家屋とその敷地や、②居住用家屋を取り壊した敷地などで、一定の要件を満たすものも特例の対象となります場合があります。

### 【特例の適用が受けられない場合】

次のような場合には、特例は受けられません。

- イ 特例の適用を受けるためのみの目的で入居したと認められる家屋や仮住まいである家屋を売却した場合
- ロ 配偶者、直系血族その他生計を一にする親族などや同族会社などに売却した場合

- (1) 居住用財産を売却した場合の3,000万円の特別控除の特例

長期譲渡所得又は短期譲渡所得のどちらに該当する場合でも、その譲渡所得から最高3,000万円の特別控除額を控除することができます。

$$\boxed{\text{譲渡価額}} - \left( \boxed{\text{取得費}} + \boxed{\text{譲渡費用}} \right) - 3,000\text{万円} = \text{課税長期(短期)譲渡所得}$$

※ 長期（短期）譲渡所得が3,000万円に満たない場合には、特別控除額は、その譲渡所得の金額が限度となります。

(2) 所有期間が10年超の居住用財産を売却した場合の軽減税率の特例

売却した年の1月1日において所有期間が10年を超える居住用財産を売却した場合には、3,000万円の特別控除額を差し引いた後の課税長期譲渡所得について、軽減税率を適用することができます。

① 課税長期譲渡所得が6,000万円以下のとき

$$\boxed{\text{課税長期譲渡所得}} \times 10\% \left( \begin{array}{l} \text{県民税} \quad 1.6\% \\ \text{市町村民税} \quad 2.4\% \end{array} \right) = \boxed{\text{税額}}$$

② 課税長期譲渡所得が6,000万円を超えるとき

$$\left( \boxed{\text{課税長期譲渡所得}} - 6,000\text{万円} \right) \times 15\% \left( \begin{array}{l} \text{県民税} \quad 2\% \\ \text{市町村民税} \quad 3\% \end{array} \right) + 600\text{万円} \left( \begin{array}{l} \text{県民税} \quad 96\text{万円} \\ \text{市町村民税} \quad 144\text{万円} \end{array} \right) = \boxed{\text{税額}}$$

(3) 特定の居住用財産を売却した場合の買換えの特例

個人が、平成5年4月1日から平成23年12月31日までの間に、売却した年の1月1日において所有期間が10年を超える居住用財産で一定の要件に該当するもの（譲渡資産）を売却して、売却した年の前年から翌年までの3年の間に代わりの居住用財産（買換資産）を取得し、かつ、一定の期間内に居住の用に供する場合には、「特定の居住用財産の買換えの特例」の適用があります。

この買換えの特例の適用を受けた場合には、売却した居住用財産の譲渡価額が買い換えた居住用財産の取得価額よりも多い場合だけ、その差額に税金がかかります。

① 譲渡資産の範囲

- a 売却した年の1月1日において所有期間が10年を超える居住用財産であること
- b 自分が10年以上にわたって居住用として使用していたものであること。
- c 譲渡に係る対価の額が2億円以下であること。（平成22年1月1日以後に行う譲渡について適用）

② 買換資産の範囲

- a 買換資産である家屋が中古住宅である場合は、その取得の日以前25年以内に建築された耐火建築物又は一定の耐震基準適合住宅であること。
- b 買換資産である家屋の居住用として使用する部分の面積が50㎡以上であること。

c 買換資産である居住用家屋の敷地の面積が500㎡以下であること。

③ 特例による税額計算

a 課税譲渡所得

$$\begin{array}{l}
 \boxed{\text{売却した居住用財産の譲渡価額}} - \boxed{\text{取得した居住用財産(買換資産)の取得価格}} \dots\dots\dots \text{ア} \\
 \\
 \left( \boxed{\text{売却した居住用財産の取得費}} + \boxed{\text{譲渡費用}} \right) \times \frac{\text{ア}}{\boxed{\text{売却した居住用財産の譲渡価額}}} \dots\dots\dots \text{イ}
 \end{array}$$

ア - イ = 課税長期譲渡所得

b 税額計算

長期譲渡所得の計算方法（47ページ参照）によります。

※ この特例を受ける場合には、(1)の「3,000万円の特別控除の特例」や(2)「軽減税率の特例」の適用を重ねて受けることができません。

- (4) 居住用財産の買換え等の場合の譲渡損失の損益通算及び繰越控除の特例  
個人が、平成10年1月1日から平成23年12月31日までの間に、売却した年の1月1日において所有期間が5年を超える居住用財産を売却した場合で、その売却した年の前年の1月1日からその売却した年の翌年12月31日までに新たな居住用財産（買換資産）を取得し、かつ、その取得をした年の翌年12月31日までの間に居住の用に供するとき又は供する見込みであるときなど一定の要件を満たす場合は、その居住用財産の売却に係る損失の金額を、一定の計算の下で、その年の他の所得と損益通算することができ、また、その損失を控除しきれなかった場合は、その譲渡の年の翌年以後3年間繰り越して、各年分の所得から控除することができます。
- (5) 特定居住用財産の譲渡損失の損益通算及び繰越控除の特例  
個人が、平成16年1月1日から平成23年12月31日までの間に、売却した年の1月1日において所有期間が5年を超える特定居住用財産を売却し、その売却に係る譲渡損失の金額があるときは、一定の要件の下で、その年の他の所得と損益通算することができ、また、その損失を控除しきれなかった場合は、その譲渡の年の翌年以後3年間繰り越して、各年分の所得から控除する

ことができます。

## 2. 特定の事業用資産の買換えの特例

個人が、昭和45年1月1日から平成23年12月31日までの間に、事業の用に供している特定の資産を譲渡し、その代わりにその譲渡資産に対応する特定の買換え資産を取得したときは、一定の要件の下で、買換え資産の一定の割合の金額について課税の繰り延べをすることができます。

## 3. 優良住宅地の造成等のために土地等を売却した場合の軽減税率の特例

個人が、昭和62年10月1日から平成25年12月31日までの間に、売却した年の1月1日において所有期間が5年を超える土地等を優良住宅地の造成等のために、国や地方公共団体、一定規模以上の優良住宅地の造成や住宅の建設を行う者等に対して譲渡した場合には、一定の要件の下で、長期譲渡所得の税率が軽減されます。

① 課税長期譲渡所得が2,000万円以下のとき

$$\boxed{\text{課税長期譲渡所得}} \times 10\% \left( \begin{array}{l} \text{県民税} \quad 1.6\% \\ \text{市町村民税} \quad 2.4\% \end{array} \right) = \boxed{\text{税額}}$$

② 課税長期譲渡所得が2,000万円を超えるとき

$$\left( \boxed{\text{課税長期譲渡所得}} - 2,000\text{万円} \right) \times 15\% \left( \begin{array}{l} \text{県民税} \quad 2\% \\ \text{市町村民税} \quad 3\% \end{array} \right) + 200\text{万円} \left( \begin{array}{l} \text{県民税} \quad 32\text{万円} \\ \text{市町村民税} \quad 48\text{万円} \end{array} \right) = \boxed{\text{税額}}$$

※ 平成16年度の改正により、平成16年1月1日以降に行う土地、建物等の譲渡について、収用交換等により代替資産等を取得した場合の課税の特例、換地処分等に伴い資産を取得した場合の課税の特例その他の課税の繰延べ措置並びに収用交換等の5,000万円特別控除、特定土地区画整理事業等のための2,000万円特別控除、特定住宅地造成事業等のための1,500万円特別控除、農地保有合理化等のための800万円特別控除及び居住用財産の3,000万円特別控除を適用した場合には、この軽減税率の特例は適用しないこととなりました。

※ 譲渡所得に係る特例の詳細については、税務署（55ページ）にお問い合わせください。

#### 4. 申告と納税

譲渡をした翌年の2月16日から3月15日までに住所地の所轄税務署に、関係書類を送付して確定申告します。所得税は申告と同時に、住民税は他の所得に課税される住民税と同時に納めます。

なお、特別控除や居住用財産の買換えの特例等の適用を受けることによって納税額がなくなる場合でも、申告をしなければこれらの適用を受けられません。

#### ■住宅ローン控除

##### 1. 税源移譲に伴う住宅ローン控除

平成19年度から実施された税源移譲により、所得税から控除しきれなかった住宅ローン控除額を翌年度の個人住民税の所得割から控除できます。

対象者	平成11年から平成18年までに入居し、所得税の住宅ローン控除を受けている方で、次のいずれかを満たす方 ① 税源移譲により所得税額が減少した結果、住宅ローン控除可能額が所得税額より大きくなり、控除しきれなくなった方 ② 住宅ローン控除可能額が所得税額より大きく、税源移譲前でも控除しきれない額があったが、税源移譲により、控除しきれない額が増加した方
対象年度	平成20年度から平成28年度までの住民税に適用
申告	次のいずれかにより「住宅借入金等特別税額控除申告書」を提出します。 ① 所得税の確定申告をされない方（年末調整のみの方）は、その年の3月15日までに、源泉徴収票を添付し、その年の1月1日現在お住まいの市町村へ提出します。 ② 所得税の確定申告をされる方は、確定申告書とともに税務署へ提出します。

##### 2. 平成21年度に新設された住宅ローン控除

所得税から控除しきれなかった住宅ローン控除額と所得税の課税総所得金額等の5%のうち、いずれか小さい金額（上限97,500円）が翌年度の個人住民税の所得割から控除されます。市町村に対する申告は原則として不要となります。

対象者	① 平成21年から平成25年までに入居し、所得税の住宅ローン控除を受けている方で、所得税の住宅ローン控除可能額のうち所得税において控除しきれなかった額がある方 ② 税源移譲に伴う住宅ローン控除を受けることができる方
対象年度	平成22年度から平成35年度までの住民税に適用

※ 住宅ローン控除は、1と2いずれかを納税者の選択により適用することとなりますので、1を選択される方は上記1の申告をしてください。

※ 詳しくは、お住まいの市町村の税務窓口へお問合わせください。