

取得費・譲渡費用 ～先祖代々の土地の取得費?～

譲渡所得の計算の仕方は、収入金額－取得するときにかかった費用（取得費）－譲渡のためにかかった費用（譲渡費用）でした。したがって、収入金額が大きくても取得費や譲渡費用が大きければ譲渡所得（もうけ）は小さくなるという関係です。今回は、この各項目についてもう少し詳しく見ていきましょう。



（１）収入金額

収入金額は、一部例外がありますが原則その資産の譲渡により受け取った金額とされます。

（２）取得するときにかかった費用（取得費）

①取得費の原則

その資産を取得するために要した金額に、設備費等を加えた合計額が取得費です。『その資産を取得するために要した金額』には、本体そのものの価額に加えて仲介手数料や登記費用、登録免許税・不動産取得税なども含まれます（事業を営んでいる個人が事業用の経費に算入したものは除きます）。設備費等とは、その資産を取得した後に、その資産について設備した又は改良した費用をいいます。

②減価の額

例えば 30 年前に 2,000 万円で購入した建物を 100 万円で譲渡した場合、単純に 1,900 万円の譲渡損、でいいでしょうか？どこかおかしいですね。土地以外の建物や車などの資産は、時間の経過とともに価値が下がっていきますので、この部分を考慮しなければなりません。いわゆる減価償却の考え方です。細かい計算方法は省略しますが、この価値が下がった金額を計算する際、生活用の資産（居住用の建物など）の耐用年数は事業用の資産の 1.5 倍として計算します。これは、同じ資産でも事業用よりも生活用の資産（例えば営業車よりも自家用車）の方が大切に使うだろうという理由からのようです（・・・思い当たる人いませんか？）。こうして計算した金額を、①から差し引いて取得費を求めます。

③5%基準

例えば先祖代々受け継がれてきた土地など、取得費がわからない場合もありますね。その場合は、簡便的に

取得費＝収入金額×5%

と計算します。つまり、収入金額の 95%が利益ということです。また、取得費が判明していてその金額が収入金額の 5%未満となった場合も、上記算式によることが認められます。それじゃあ取得費がわからなかった方が有利じゃないか、となるからですね。

（３）譲渡のためにかかった費用（譲渡費用）

譲渡費用とは、その資産を譲渡するために直接要した費用の額のことです。もし、その費用がなかったらその資産が売却できない、取引が成立しない場合のその費用の額というイメージです。よく出てくるのが不動産の仲介手数料や売買契約書に添付した印紙代（売主側負担分）などです。その他、境界確定のための測量費やその土地の上にあった建物の取壊し費用（更地で売ることが条件の場合）などが出てくることもあります。

（４）特別控除

総合課税となる動産の譲渡の場合、（１）から（２）と（３）を引いてなお利益が残る場合、短期譲渡所得→長期譲渡所得の順に年間 50 万円を控除することができます。

営業車にも自家用車並みの愛情を♪

