

不動産の譲渡 ～今日の譲渡・明日のジョーと～

今回は具体例を見ながら、不動産を譲渡した場合の税金の計算までを確認していきましょう。

【設例】 マズオは、先祖代々の土地（取得費不明）の上に、平成 17 年 5 月 6 日に 3,000 万円で別荘を新築しましたが、この不景気のおりを受けて土地・建物とも平成 22 年 12 月 31 日に売却しました。なお、売却金額は土地 7,200 万円、建物 2,800 万円の合計 1 億円でした。この売却に関して仲介手数料と印紙代を合わせて 300 万円を支払っています。取得の日から売却の日までの建物の減価の額を計算すると 500 万円でした。

このように譲渡する資産が複数ある場合、まず土地と建物に分けて考えます。

(1) 土地

先祖代々の土地なので所有期間は 5 年超、長期の譲渡に該当します。

収入金額 7,200 万円

取得費 取得費がわからないため収入金額の 5% となり、 $7,200 \text{ 万円} \times 5\% = 360 \text{ 万円}$ です。

譲渡費用 譲渡費用 300 万円は土地と建物にかかるものであり、売却金額で按分するのが一般的です。土地にかかる部分は、 $300 \text{ 万円} \times 7,200 \text{ 万円} / (7,200 \text{ 万円} + 2,800 \text{ 万円}) = 216 \text{ 万円}$ となります。

譲渡所得 $7,200 \text{ 万円} - (360 \text{ 万円} + 216 \text{ 万円}) = 6,624 \text{ 万円}$ となります。

税額 所得税 $6,624 \text{ 万円} \times 15\% = 9,936,000 \text{ 円}$

住民税 $6,624 \text{ 万円} \times 5\% = 3,312,000 \text{ 円}$ です。

(2) 建物

分離課税となる不動産の譲渡のため所有期間は取得の日から譲渡した年の 1 月 1 日までで計算します。したがって平成 17 年 5 月 6 日から平成 22 年 1 月 1 日 = 約 4 年 8 か月 5 年となり、短期の譲渡となります。

収入金額 2,800 万円

取得費 $3,000 \text{ 万円} - 500 \text{ 万円} = 2,500 \text{ 万円}$ です。

譲渡費用 上記土地と同様に計算すると 84 万円となります。

譲渡所得 $2,800 \text{ 万円} - (2,500 \text{ 万円} + 84 \text{ 万円}) = 216 \text{ 万円}$ となります。

税額 所得税 $216 \text{ 万円} \times 30\% = 648,000 \text{ 円}$

住民税 $216 \text{ 万円} \times 9\% = 194,400 \text{ 円}$ です。



(3) 納期限

所得税は、譲渡があった年の翌年の確定申告期限（上記設例では平成 23 年 3 月 15 日）までに納めることになります（上記設例では $9,936,000 \text{ 円} + 648,000 \text{ 円} = 10,584,000 \text{ 円}$ ）。住民税については特に申告する必要はなく、自動的に平成 23 年分の住民税に反映されます。

(4) 取得費と取得時期

話の順番が前後しますが、今回の土地のように相続（贈与を含みます）により引き継いだ財産の取得費と取得時期は、所得税の計算上、前の所有者の取得費と取得時期をそれぞれ引き継ぐものとして計算します。したがって、仮に 2 年前に相続により取得した土地でも、所有期間が 5 年以下だから短期の譲渡、とはならず先代がずっと昔から所有しているものについては長期の譲渡扱いとなります。

カツオ『あ～あ。明日まで待てば建物も長期の譲渡になったのに・・・せっかちなあ』