

土地や建物を売ったとき



土地や建物を売ったら、税金はどのように計算するの？



土地や建物の譲渡所得に対する税金

土地や建物の譲渡所得に対する税金は、他の所得と区分して計算します。長期譲渡所得か短期譲渡所得かによって、適用する税率は異なります。

●土地や建物を売ったときの譲渡所得に対する税金は、分離課税といって給与所得などの他の所得と区分して計算します。ただし、確定申告の手続きは、他の所得と一緒に行うことになります。

●売った土地や建物の所有期間が、売った年の1月1日現在で5年を超えるかどうかにより、適用する税率が異なります。所有期間が5年を超える場合は「長期譲渡所得」に、5年以下の場合は「短期譲渡所得」になります。

◎課税譲渡所得の計算方法

$$\text{譲渡価額} - (\text{取得額} + \text{譲渡費用}) - \text{特別控除額 (一定の場合)} = \text{課税譲渡所得}$$

取得費：売った土地や建物を買い入れたときの購入代金（建物は減価償却費相額を控除します。）や仲介手数料などの合計額です。実際の取得費の金額が譲渡価額の5%に満たない場合は、譲渡価額の5%相当額を取得費として計算することができます。

譲渡費用：①仲介手数料、②測量費など土地や建物を売るために直接要した費用、③貸家の売却に際して支払った立退料、④建物を取壊して土地を売ったときの取壊し費用などです。

特別控除額：収用などのとき：最高 5,000 万円自分の住んでいる家屋と土地を売ったとき
最高 3,000 万円

◎税額の計算 ●課税譲渡所得に税率を掛けて税額を計算します。

●税率は

区分	所得税	住民税
長期譲渡所得	15%	5%
短期譲渡所得	30%	9%

マイホームを
売ったときは
何か特例があるの？



譲渡益や譲渡損失がある場合の特例

マイホームを売って譲渡益がある場合は、特別控除などの特例があります。譲渡損失がある場合は、損益通算や繰越控除ができる特例があります。

- 自分が住んでいる家と敷地を売ったときや、以前に住んでいた家と敷地を住まなくなってから 3 年後の 12 月 31 日までに売ったときなど、一定の要件を満たす場合には次の特例が受けられます。

▶ マイホームを売って、譲渡益がある場合

① 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、一定のものについては、課税譲渡所得の金額を計算する上で最高 3,000 万円が控除されます。

$$\text{譲渡価額} - (\text{取得費} + \text{譲渡費用}) - 3,000 \text{ 万円 (特別控除)} = \text{課税譲渡所得}$$

② 軽減税率の特例

- ・売った年の 1 月 1 日現在で、そのマイホームの所有期間が 10 年を超えている場合は、3,000 万円の特別控除の特例を適用した後の課税長期譲渡所得金額に対して、次のとおり軽減された税率で税額を計算することになります。

課税長期譲渡所得の金額	所得税	住民税
6,000万円までの部分	10%	4%
6,000万円を超える部分	15%	5%

▶ マイホームを売って、譲渡損失が生じた場合

- 売った年の1月1日現在で、所有期間が5年を超えるマイホームの譲渡損失が生じた場合には、次のA又はBにより、その譲渡損失の金額をその年の他の所得と損益通算することができます。

A: 新たにマイホームを買換える場合の特例

- 売ったマイホームの代わりに新たなマイホームを取得し。年末においてその新たなマイホームの取得に係る住宅ローン残高がある場合は、一定の要件の下で、売ったマイホームの譲渡損失の金額について損益通算及び繰越控除をすることができます。

B: 新たにマイホームを買換えない場合の特例

- マイホームの譲渡契約締結日の前日において住宅ローン残高があるマイホームを売った場合は、一定の要件の下で、そのマイホームの譲渡損失(住宅ローン残高からマイホームの譲渡対価の額を控除した残額を限度とします。)の金額について損益通算及び繰越控除をすることができます。

〈特例の適用要件〉

	Aの特例	Bの特例
売ったマイホームの 所有期間	売った年の1月1日現在で5年を超えるもの	
住宅ローン残高	不 要	必 要
新しいマイホームの 取得	必 要	不 要
住宅ローン残高	必 要	不 要
繰越控除をする年の 合計所得金額	3,000万円以下であること	

