

Q 2. 不動産を譲渡する時の負担税額について

(1) 譲渡所得税計算方法と確定申告について

(取得価額算定方法、土地及び建物の一括譲渡時の課税標準、行為または計算の否認規定等について)

A 2 (1)

個人が土地や建物を売ったときの譲渡所得に対する税金は、事業所得や給与所得などの所得と分離して、計算することになっている。譲渡所得は、土地や建物を売った金額から取得費、譲渡費用を差し引いて計算する。

取得費とは、売った土地や建物を買い入れたときの購入代金や、購入手数料などの資産の取得に要した金額に、その後支出した改良費、設備費を加えた合計額である。ただし、事業所得などの必要経費に算入されたものは含まれない。建物の取得費は、所有期間中の減価償却費相当額を差し引いて計算する。この減価償却費相当額は、その建物が事業に使われていた場合とそれ以外の場合で異なり、①事業に使われていた場合は、建物を取得してから売るまでの毎年の減価償却費の合計額になる。②事業に使われていなかった場合は、建物の耐用年数の1.5倍の年数に対応する旧定額法の償却率で求めた1年当たりの減価償却費相当額に、その建物を取得してから売るまでの経過年数を乗じて計算する。

また、売った土地や建物が先祖伝来のものであるとか、買い入れた時期が古いなどの理由で取得費がわからないときや、実際の取得費が譲渡価額の5%よりも少ないときは、譲渡価額の5%を取得費とすることができる。

譲渡費用とは、土地や建物を売るために支出した費用のことであり、①土地や建物を売るために支払った仲介手数料や測量費、②売買契約書の印紙代で売主が負担したもの、③貸家売るため、借家人に家屋を明け渡してもらうときに支払う立退料、④土地を売るためにその上の建物を取り壊したときの取壊し費用や取壊し損などの金額である。

このように、譲渡費用とは売るために直接かかった費用をいうので、修繕費や固定資産税など、その資産の維持や管理のためにかかった費用、売った代金の取立てのための費用などは譲渡費用にはならない。

建物と土地を一括して譲渡した場合で、その譲渡対価が区分されていない場合、消費税法上、土地の譲渡は非課税取引で、建物の譲渡は課税取引に該当するため、個人が消費税の課税事業者である場合、それぞれの対価を区分する必要がある。

すなわち、譲渡代金を①譲渡時における土地及び建物のそれぞれの時価の比率による按分、②相続税評価額や固定資産税評価額を基にした按分、③土地と建物の原価（取得費、造成費、販売費及び一般管理費、支払利子等を含む。）を基にした按分など、合理的な区分方法により計算した建物部分の金額が消費税の課税標準となる。

土地建物を譲渡した場合の特別控除額として次のものがある。

- ① 収用等により土地建物を譲渡した場合（5,000万円）
- ② 居住用財産を譲渡した場合（3,000万円）
- ③ 特定土地区画整理事業等のために土地を譲渡した場合（2,000万円）
- ④ 特定住宅地造成事業等のために土地を譲渡した場合（1,500万円）
- ⑤ 平成21年及び平成22年に取得した土地等を譲渡した場合（1,000万円）
- ⑥ 農地保有の合理化等のために農地等を譲渡した場合（800万円）

土地建物に係る譲渡所得は分離課税として、他の所得とは区分して税額計算するが、確定申告の手続は他の所得と合わせて行う。適用される税率は、譲渡年の1月1日時点で所有期間が5年超の土地建物に係る長期譲渡所得に対して20%（所得税15%、住民税5%）、所有期間が5年以下の土地建物に係る短期譲渡所得に対して39%（所得税30%、住民税9%）となる。ただし2013年から2037年までは復興特別所得税として基準所得税額の2.1%が上乘せとなる。

所得税における行為または計算の否認として次の規定がある。すなわち下記の①または②の法人の行為又は計算で、これを容認した場合に、その株主等である居住者又は株主等と特殊の関係のある居住者の所得税の負担を不当に減少させる結果となると認められるものがあるときは、その居住者の所得税に係る更正又は決定に際し、その行為又は計算にかかわらず、税務署長の認めるところにより、その居住者の所得税額を計算することができる。

- ① 法人税法第二条第十号に規定する同族会社
- ② 次のいずれの条件にも該当する法人
 - ・三以上の支店、工場その他の事業所を有すること。
 - ・その事業所の二分の一以上に当たる事業所につき、その事業所の所長等で、その事業所に係る事業の主宰者や、主宰者と特殊の関係のある個人が、以前に当該事業所において個人として事業を営んでいた事実があること。
 - ・上記の事実がある事業所の所長等が、その法人の三分の二以上の出資を有すること。

Q 2 (2) 居住用財産譲渡時の税制上の優遇について

(韓国は一世帯一住宅減免規定あり／日本は特別控除制度で税負担減免)

A 2 (2)

① 居住用財産譲渡時に利益が出る場合

i. 居住用財産の譲渡所得の特別控除

個人が、日本国内にある次のような財産を売ったときは、譲渡所得から最大3,000万円の特別控除を受けることができる。

- 自己が居住している家屋を売った場合
- 自己が居住している家屋と共に敷地や借地権を売った場合
また、居住しなくなった家屋や敷地等の場合でも、一定の要件を満たせば特別控除を受けることができる。

ii. 居住用財産を譲渡した場合の税率の軽減

上記特別控除の適用要件を満たす財産について、譲渡年の1月1日時点で所有期間が10年を超えている場合は、上記特別控除と併用して、税率の軽減を受けることができる。上記の特別控除適用後の譲渡所得のうち、6,000万円以下の部分について、所得税が5%、住民税が1%軽減され、以下のような税率となる。

- 所有期間 10 年超の居住用財産の場合の税率 (特例税率)
特別控除後の譲渡所得6,000万円以下の部分 所得税10% 住民税4% 計14%

特別控除後の譲渡所得6,000万円超の部分 所得税15% 住民税5% 計20%
- 所有期間 5 年超の譲渡所得の税率 (原則)
所得税15% 住民税5% 計20%

ただし2013年から2037年までは復興特別所得税として基準所得税額の2.1%が上乗せとなる。

iii. 特定居住用財産の買換えの特例

ii の要件及び一定の要件を満たす場合に、一定期間内に自己の居住用買換資産を取得し、かつその取得の日から譲渡の年の翌年12月31日までに居住の用に供したときは、特定の居住用資産の買換えの特例を適用することができる。この特例では買換資産を譲渡した際に、一定の譲渡益部分が買換資産の取得価額から減額される。従って、この場合は免税ではなく、買換資産を譲渡するまでの課税の繰り延べとなる。また、この特例を適用した場合 i 及び ii の特例の適用は受けられない。

② 居住用財産譲渡時に損失が出る場合

i. 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、譲渡年の1月1日時点で所有期間が5年を超える居住用財産の譲渡で一定の要件を満たす特定譲渡をした場合で、その譲渡資産に係る住宅借入金等を有する場合にはその譲渡所得の計算上生じた一定の損失の金額のうち、その年の他の譲渡所得から控除しきれない金額については、分離課税の土地建物等の譲渡所得の損失の損益通算の不適用の規定にかかわらず損益通算の規定を適用し、他の所得から控除することができる。

また通算後、控除しきれなかった譲渡損失の金額を有するときは、譲渡の翌年以後3年間、繰越控除が可能である。

ii. 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、譲渡年の1月1日時点で所有期間が5年を超える居住用財産の譲渡で一定の要件を満たす特定譲渡をした場合（土地の譲渡損失については500㎡までに限る）において、一定の要件を満たす居住用買換資産の取得をして、かつ住宅借入金等を有する場合で、その買換資産を居住の用に供したときは、居住用財産の譲渡損失については、分離課税の土地建物等の譲渡所得の損失の損益通算の不適用の規定にかかわらず、損益通算の規定を適用し、他の所得から控除することができる。

また通算後、控除しきれなかった譲渡損失の金額を有するときは、譲渡の翌年以後3年間、年末に居住用買換資産の住宅借入金等を有するなど一定の場合に限り、繰越控除が可能である。