

不動産を売却した場合の税金 ～譲渡所得の基礎その1～

平成 28 年 8 月作成



個人が不動産の売却を経験することはあまりないかもしれません。相続もあまり経験することはないのですが、不動産の売却に関してはそれ以上に経験されない方は多いでしょう。中には生涯で一度も不動産の売買を経験しないという方もいると思います。

しかし、不動産の売却となると、普段の買い物などに比べて桁違いの金額で取引が行われることとなります。そのため、税金が高額になることも多いです。今回は、個人が不動産を売却した場合に課税される税金の計算の基礎をお話したいと思います。

不動産を売却した場合、利益が出ると税金が課税されます。この場合の利益（譲渡所得）は下記の算式により計算されます。

$$\text{譲渡価格} - (\text{取得費}^* + \text{譲渡経費}) = \text{譲渡所得}$$

上記算式で計算された金額（以下「譲渡所得」といいます）がプラスであれば原則として税金が課税されます。この場合は、**他の所得と合わせて、譲渡があった翌年に確定申告をしなければいけません**。給与所得や年金のみの方も、それらの源泉徴収票をもとに、譲渡所得と合わせて確定申告書を作成する必要があります。もちろん医療費控除などを受けられる場合にはすべて合わせて確定申告をすることになります。**不動産の売却にかかる税金だけを別に申告するということはできないので注意**が必要です。

なお、上記算式で計算した**譲渡所得がマイナスであれば、税金は課税されません**。もちろんそのほかに申告すべき所得がなければ確定申告をする必要もありません。

注意したいのは上記算出中に※を付けた「取得費」です。取得費とは文字通り、その不動産の取得に要した費用の合計額をいいますが、**建物の場合には減価償却費相当額を控除する必要がある**ので、**購入（建築）に要した額をそのまま控除することはできません**。

個人の確定申告においては、たとえば、年金や給料、不動産賃貸から得た所得は、すべて合算して計算した所得の合計額に対して累進課税で税金が計算されますが、この**不動産を売却して得た所得に関しては、これら給与所得等とは区分して税率を適用して税金を計算**します。そのため「分離課税」と呼ばれています。

$$\text{譲渡所得} \times \text{所有期間に応じた税率} = \text{(譲渡所得にかかる) 所得税}$$

これは、前記給与所得等が毎年の所得が大きく変動することが少ないのに対し、不動産の売却等で得た利益は臨時・偶発的なものであり、しかも高額になることが多いことから、他の所得と合算して累進課税を適用した場合、思わぬ高額な税負担が発生することを避けるためとか、他の所得と異なり、その実現のために長期間を要したものであることから、他の所得とは分けて税金を計算するためといわれています。

では、具体的に譲渡所得に係る税金はどうやって計算するのかというと、実は不動産の所有期間によって適用される税率が異なります。その話は次回のコラムでお話したいと思います。

不動産の売却って金額が大きくなるけど税金ってどうやって計算するんだろう・・・？

