

## 2019年問題と譲渡所得の税率 ～譲渡所得の基礎その2～

平成28年9月作成



前回のコラムで、不動産の売却に係る税金は下記の算式で計算した利益（譲渡所得）に対して税率を乗じて求めるという話をしました。

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

また、計算された所得に対して下記のように所有期間に応じた税率を乗じて譲渡所得にかかる所得税を計算します。

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

今回はこの「税率」についてのお話をしたいと思います。具体的には、不動産の所有期間に応じて税率が下記のように区分されています。

- ① 不動産の取得時期から売却した年の1月1日までの期間が5年超  
(長期譲渡所得) …15% (その他住民税5%、合計20%)
- ② 不動産の取得時期から売却した年の1月1日までの期間が5年以内  
(短期譲渡所得) …30% (その他住民税9%、合計39%)

上記のように、短期と長期では税率が倍ほども違います。これは、短期間での投機的な不動産投資が増加することにより、バブル時のような土地の異常な値上がりを規制するために設けられたものです。

気を付けなければならないのは、よく「不動産を5年以上持っている場合には長期譲渡所得になり税金が安くなる」という言い方をする人がいますが、厳密にいうとこれは間違いです。上記傍点のように売却した年の1月1日時点で5年を経過していなければならないため、1月に購入した不動産の場合などは、ほぼ6年間所有していないと長期保有にならない(税率が低くならない) こととなります。

なお、バブル経済崩壊後は全体的に土地が値下がりしており、短期譲渡所得が計算されるケースはそれほど多くはないと思います。ただ、ここ数年は不動産の中古市場が活況なこともあり、高額な取引が増えていた時期があることから、近年不動産を売却された人の中には短期保有であっても譲渡所得が計算されるケースも多いと思いますので注意が必要です。

また、よく **2019年問題** ということを知ったことがあるかもしれませんが、これは **2019年をピークに不動産価格が下落するという説** です。その原因の一つもこの税率の構造にあると考える人もいます。円安を背景に2013～2014年ごろに日本の不動産を購入した外国人投資家が多いのではないかとこの説は言っています。つまり、不動産の所有期間が税制上の長期譲渡所得として取り扱われるようになった時期で一斉に売りに出されるのでは？ということ根拠にしているのです。投資目的で不動産を購入した人にとって税金というコストの多寡は大きな問題です。もともと2019年問題には、日本の世帯数が2019年をピークに減少局面に入るとの予測を根拠にしている人もいますし、わかりやすい根拠として、2020年のオリンピック前年までに不動産取引・建築のピークが終わってしまうのではないかとこの説は言っていますので、**どれか一つの原因により単純に問題視されているわけではないのが、この2019年問題の難しいところ**です。

今回は減価償却についての概要をお話する予定です。