

# 不動産の譲渡に

個人が土地や建物等の不動産をはじめ車両、機械装置等の資産を売ったときの利益を譲渡所得とといいます。

なお、資産を売ったときだけでなく次のような場合も譲渡所得が発生することに注意してください。

1. 資産を交換した場合
2. 資産を公売や競売された場合
3. 資産を公共事業に買収された場合
4. 土地に借地権や地役権を設定させ権利金等を受け取った場合
5. 法人設立のときに資産を現物出資した場合
6. 資産を贈与したり遺贈した場合（法人に対するもの）
7. 資産を著しく低い価格で売った場合（法人に対するもの）

## 所得税及び復興特別所得税（国税）・住民税（地方税）

譲渡所得には、所得税及び復興特別所得税と住民税（県民税及び市町村民税）が課税されます。

※平成25年から令和19年までは、復興特別所得税（基準所得税額の2.1%）が課税されます。

所得税及び復興特別所得税や住民税は、いろいろな所得を総合して税額を計算する総合課税が原則ですが、土地や建物の譲渡所得に対しては、他の所得と分離して計算する制度（分離課税といいます。）が規定されています。

不動産の譲渡所得は次のように長期譲渡所得と短期譲渡所得に分けられます。

長期譲渡所得	譲渡した年の1月1日において、所有期間が5年を超える土地や建物を譲渡した場合の譲渡所得です。
短期譲渡所得	譲渡した年の1月1日において、所有期間が5年以内の土地や建物を譲渡した場合の譲渡所得です。

## ■譲渡所得の計算

$$\boxed{\text{譲渡価額}} - \left( \boxed{\text{取得費}} + \boxed{\text{譲渡費用}} \right) - \boxed{\text{特別控除額}} = \boxed{\text{課税長期(短期)譲渡所得}}$$

### 1. 譲渡価額（収入金額）

土地や建物などの資産を売却した代金等をいいます。

### 2. 取得費

①資産の購入代金，②取得時の仲介手数料，③取得時の登記費用，④設備費，⑤改良費（通常の修繕費は含みません。）などの合計額です。

また，取得費が不明の場合又は実際の取得費の金額が譲渡価額（収入金額）の5%相当額に満たない場合は，その5%相当額を取得費の金額として計算することができます。

### 3. 譲渡費用

①仲介手数料，②測量費など譲渡のために直接要した費用のほか，③貸家の売却に際して借家人に支払った立退料，④土地の売却に際して建物を取り壊した場合の取り壊し費用や取り壊し損などの金額です。

なお，修繕費や固定資産税のような資産の維持，管理に要した費用は含まれません。

### 4. 特別控除額

土地や建物などを売却したときの譲渡所得の計算上，特例として特別控除が受けられる場合があります。譲渡の種類とその特別控除額は次のとおりです。

- (1) 自分の住んでいる居住用財産を譲渡した場合 ……………3,000万円
- (2) 収用対象事業に係る収用交換等のために資産を譲渡した場合 ……5,000万円
- (3) 特定土地区画整理事業等のために土地等を譲渡した場合 ……2,000万円
- (4) 特定住宅地造成事業等のために土地等を譲渡した場合 ……1,500万円
- (5) 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

なお，控除が受けられる最高限度額は，年間の譲渡所得全体を通じて5,000万円です。

## ■税額の計算方法

### 1. 長期譲渡所得の場合

$$\boxed{\text{課税長期譲渡所得}} \times 15\% \left( \begin{array}{l} \text{県民税} \quad 2\% \\ \text{市町村民税} \quad 3\% \end{array} \right) = \boxed{\text{税額}}$$

#### 【計算例】

先祖伝来の農地を、令和2年に総額10,000万円で売却しました。

なお、この土地を売却する際に、仲介手数料、測量費など、売却するために直接要した費用が400万円かかりました。

この場合の譲渡所得に係る税額は次のようになります。

#### (1) 長期譲渡所得の計算

① 取得費 = 10,000万円 × 5% = 500万円  
(譲渡価額)

(注) 取得費が不明の場合又は、実際の取得費の金額が譲渡価額(収入金額)の5%相当額に満たない場合は、その5%相当額を取得費の金額として計算することができます。

② 10,000万円 - (500万円 + 400万円) = 9,100万円  
(譲渡価額) (取得費) (譲渡費用) (長期譲渡所得)

(注) この計算例では長期譲渡所得金額 = 課税長期譲渡所得金額として、以下の税額計算を行います。

#### (2) 税額の計算

① 所得税  
9,100万円 × 15% = 1,365万円

(課税長期譲渡所得) (税率) (税額)

(注) 平成25年から令和19年までは、所得税とあわせて復興特別所得税(基準所得税額の2.1%)が課税されます。

② 県民税  $9,100\text{万円} \times 2\% = 182\text{万円}$

③ 市町村民税  $9,100\text{万円} \times 3\% = 273\text{万円}$

## 2. 短期譲渡所得の場合

$$\boxed{\text{課税短期譲渡所得}} \times 30\% \left( \begin{array}{l} \text{県民税 } 3.6\% \\ \text{市町村民税 } 5.4\% \end{array} \right) = \boxed{\text{税額}}$$

### 【計算例】

平成28年に3,000万円で購入した宅地を令和2年に総額5,000万円で売却しました。

なお、売却する際に、仲介手数料など、売却するために直接要した費用が200万円かかりました。

この場合の譲渡所得に係る税額は次のようになります。

#### (1) 短期譲渡所得の計算

$$\textcircled{1} \quad 5,000\text{万円} - (3,000\text{万円} + 200\text{万円}) = 1,800\text{万円}$$

(譲渡価額)      (取得費) (譲渡費用) (短期譲渡所得)

#### (2) 税額の計算

##### ① 所得税

$$1,800\text{万円} \times 30\% = 540\text{万円}$$

(課税短期譲渡所得) (税率)      (税額)

(注) 平成25年から令和19年までは、所得税とあわせて復興特別所得税(基準所得税額の2.1%)が課税されます。

$$\textcircled{2} \quad \text{県民税} \quad 1,800\text{万円} \times 3.6\% = 64.8\text{万円}$$

$$\textcircled{3} \quad \text{市町村民税} \quad 1,800\text{万円} \times 5.4\% = 97.2\text{万円}$$

## ■譲渡所得に係る主な特例

1. 自分が居住の用に供している居住用財産を売却した場合には、確定申告をすることにより、次の(1)から(5)などの特例の適用を受けることができます。

### 【居住用財産】

これらの特例の対象となる居住用財産は、次のいずれかに該当する家屋や敷地をいいます。

- イ 現に自分が居住している家屋
- ロ 過去に自分が居住していた家屋（居住の用に供されなくなった日から同日以後3年を経過する日の属する年の12月31日までに譲渡した場合に限ります。）
- ハ イかロの家屋とともに譲渡されるその敷地（家屋の所有者と異なる場合は、一定の要件を満たす必要があります。）
- ニ イの家屋が災害により滅失した場合の敷地（居住の用に供されなくなった日から同日以後3年を経過する日の属する年の12月31日までに譲渡した場合に限ります。ただし、東日本大震災により滅失した家屋の場合は、災害があった日から7年を経過する日の属する年の12月31日までとなります。）

これらのほかにも、①転勤などのため単身で他に起居している場合に、生計を一にする親族が居住している家屋とその敷地、②居住用家屋を取り壊した敷地、③相続開始直前において、被相続人の居住の用に供されていた家屋とその敷地などで、一定の要件を満たすものも特例の対象となる場合があります。

### 【特例の適用が受けられない場合】

次のような場合には、特例は受けられません。

- イ 特例の適用を受けるためのみの目的で入居したと認められる家屋や仮住まいである家屋を売却した場合
- ロ 配偶者、直系血族その他生計を一にする親族などや同族会社などに売却した場合

(1) 居住用財産を売却した場合の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、その譲渡所得から最高3,000万円の特別控除額を控除することができます。

$$\boxed{\text{譲渡価額}} - \left( \boxed{\text{取得費}} + \boxed{\text{譲渡費用}} \right) - 3,000\text{万円} = \text{課税長期(短期)譲渡所得}$$

※ 長期（短期）譲渡所得が3,000万円に満たない場合には、特別控除額は、

その譲渡所得の金額が限度となります。

- (2) 所有期間が10年超の居住用財産を売却した場合の軽減税率の特例  
売却した年の1月1日において所有期間が10年を超える居住用財産を売却した場合には、3,000万円の特別控除額を差し引いた後の課税長期譲渡所得について、軽減税率を適用することができます。

- ① 課税長期譲渡所得が6,000万円以下のとき

$$\boxed{\text{課税長期譲渡所得}} \times 10\% \left( \begin{array}{l} \text{県民税} \quad 1.6\% \\ \text{市町村民税} \quad 2.4\% \end{array} \right) = \boxed{\text{税額}}$$

- ② 課税長期譲渡所得が6,000万円を超えるとき

$$\left( \boxed{\text{課税長期譲渡所得}} - 6,000\text{万円} \right) \times 15\% \left( \begin{array}{l} \text{県民税} \quad 2\% \\ \text{市町村民税} \quad 3\% \end{array} \right) \\ + 600\text{万円} \left( \begin{array}{l} \text{県民税} \quad 96\text{万円} \\ \text{市町村民税} \quad 144\text{万円} \end{array} \right) = \boxed{\text{税額}}$$

※ 平成25年から令和19年までは、所得税とあわせて復興特別所得税（基準所得税額の2.1%）が課税されます。

- (3) 特定の居住用財産を売却した場合の買換えの特例

個人が、平成26年1月1日から令和3年12月31日までの間に、売却した年の1月1日において所有期間が10年を超える居住用財産で一定の要件に該当するもの（譲渡資産）を売却して、売却した年の前年から翌年までの3年の間に代わりの居住用財産（買換資産）を取得し、かつ、一定の期間内に居住の用に供する場合には、「特定の居住用財産の買換えの特例」の適用があります。

この買換えの特例の適用を受けた場合には、売却した居住用財産の譲渡価額が買い換えた居住用財産の取得価額よりも多いときだけ、その差額に税金がかかります。

- ① 譲渡資産の範囲

- a 売却した年の1月1日において所有期間が10年を超える居住用財産であること。
- b 自分が10年以上にわたって居住用として使用していたものであること。
- c 譲渡に係る対価の額が1億円以下であること。

- ② 買換資産の範囲

- a 買換資産である家屋が中古住宅である場合は、その取得の日以前25年以内に建築された住宅又は一定の耐震基準適合住宅であること。

- b 買換財産である家屋の居住用として使用する部分の面積が50㎡以上であること。
- c 買換資産である居住用家屋の敷地の面積が500㎡以下であること。

③ 特例による税額計算

a 課税譲渡所得

$$\begin{array}{r}
 \boxed{\text{売却した居住用財産の譲渡価額}} - \boxed{\text{取得した居住用財産(買換資産)の取得価額}} \dots\dots\dots \text{ア} \\
 \\
 \left( \boxed{\text{売却した居住用財産の取得費}} + \boxed{\text{譲渡費用}} \right) \times \frac{\text{ア}}{\boxed{\text{売却した居住用財産の譲渡価額}}} \dots\dots\dots \text{イ}
 \end{array}$$

ア - イ = 課税長期譲渡所得

b 税額計算

長期譲渡所得の計算方法（53ページ参照）によります。

※ この特例を受ける場合には、(1)の「3,000万円の特別控除の特例」や(2)「軽減税率の特例」の適用を重ねて受けることができません。

(4) 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、令和3年12月31日までに、売却した年の1月1日において所有期間が5年を超える居住用財産を売却した場合で、その売却した年の前年の1月1日からその売却した年の翌年12月31日までに新たな居住用財産（買換資産）を取得し、かつ、その取得をした年の翌年12月31日までの間に居住の用に供し又は供する見込みがあるなど一定の要件を満たすときは、その居住用財産の売却に係る損失の金額を、一定の計算の下で、その年の他の所得と損益通算することができ、また、その損失を控除しきれなかったときは、その譲渡の年の翌年以後3年間繰り越して、各年分の所得から控除することができます。

(5) 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、令和3年12月31日までに、売却した年の1月1日において所有期間が5年を超える特定居住用財産を売却し、その売却に係る譲渡損失の金額がある場合は、一定の要件の下で、その年の他の所得と損益通算することができ、また、その損失を控除しきれなかったときは、その譲渡の年の翌年以後3年間繰り越して、各年分の所得から控除することができます。

## 2. 特定の事業用資産の買換えの特例

個人が、令和5年12月31日までに、事業の用に供している特定の資産を譲渡し、その代わりにその譲渡資産に対応する特定の買換え資産を取得した場合は、一定の要件の下で、買換え資産の一定の割合の金額について課税の繰り延べをすることができます。

## 3. 優良住宅地の造成等のために土地等を売却した場合の軽減税率の特例

個人が、令和4年12月31日までに、売却した年の1月1日において所有期間が5年を超える土地等を優良住宅地の造成等のために、国や地方公共団体、一定規模以上の優良住宅地の造成や住宅の建設を行う者等に対して譲渡した場合には、一定の要件の下で、長期譲渡所得の税率が軽減されます。

①課税長期譲渡所得が2,000万円以下のとき

$$\boxed{\text{課税長期譲渡所得}} \times 10\% \left( \begin{array}{l} \text{県民税} \quad 1.6\% \\ \text{市町村民税} \quad 2.4\% \end{array} \right) = \boxed{\text{税額}}$$

②課税長期譲渡所得が2,000万円を超えるとき

$$\left( \boxed{\text{課税長期譲渡所得}} - 2,000\text{万円} \right) \times 15\% \left( \begin{array}{l} \text{県民税} \quad 2\% \\ \text{市町村民税} \quad 3\% \end{array} \right) + 200\text{万円} \left( \begin{array}{l} \text{県民税} \quad 32\text{万円} \\ \text{市町村民税} \quad 48\text{万円} \end{array} \right) = \boxed{\text{税額}}$$

※ 平成25年から令和19年までは、所得税とあわせて復興特別所得税（基準所得税額の2.1%）が課税されます。

※ 譲渡所得に係る特例の詳細については、税務署（61ページ）にお問い合わせください。

## 4. 申告と納税

譲渡をした翌年の2月16日から3月15日までに住所地の所轄税務署に、関係書類を送付して確定申告します。所得税及び復興特別所得税は申告と同時に、住民税は他の所得に課税される住民税と同時に納めます。

なお、特別控除や居住用財産の買換えの特例等の適用を受けることによって納税額がなくなる場合でも、申告をしなければこれらの適用を受けられません。



## ■住宅ローン控除

平成21年から令和3年12月31日までに入居し、所得税の住宅ローン控除を受けている人で、所得税から控除しきれなかった額がある方は、次の額を翌年度の住民税から控除することができます。

（控除額）

次のいずれか小さい額

- ①所得税の住宅ローン控除可能額のうち所得税において控除しきれなかった額
  - ②所得税の課税総所得金額等の額に7%を乗じて得た額（上限136,500円）  
（平成26年3月31日までの入居者については、所得税の課税総所得金額等の額に5%を乗じて得た額（上限97,500円））
- ※ 令和元年10月1日から令和2年12月31日までに入居した方については、控除期間が3年延長され、13年になります。なお、新型コロナウイルス感染症の影響により、入居が期限（令和2年12月31日）に遅れた場合でも、一定の要件を満たせば適用できます。
- ※ 詳しくは、お住まいの市町村の税務窓口へお問い合わせください。

## ■所得控除 (注1)

控除項目	住 民 税 (令和3年度分)	所 得 税 (令和2年分)
雑 損 控 除	①か②のうち多い額 ①(損失の金額－保険金等により補てんされた額)－総所得金額等×10% ②災害関連支出の金額－5万円	①か②のうち多い額 ①(損失の金額－保険金等により補てんされた額)－総所得金額等×10% ②災害関連支出の金額－5万円
医 療 費 控 除	(2年中に支払った医療費－保険金等で補てんされた額)－(10万円または総所得金額等の5%のいずれか少ない額)＝控除額(最高200万円)	(2年中に支払った医療費－保険金等で補てんされた額)－(10万円または総所得金額等の5%のいずれか少ない額)＝控除額(最高200万円)
医療費控除の特例 (スイッチOTC薬控除) H29.1.1から創設	(2年中に支払った一定のスイッチOTC医薬品の購入額－保険金等で補てんされた額)－1万2千円＝控除額(最高8万8千円) (注)医療費控除との選択適用	(2年中に支払った一定のスイッチOTC医薬品の購入額－保険金等で補てんされた額)－1万2千円＝控除額(最高8万8千円) (注)医療費控除との選択適用
社会保険料控除	2年中に支払った額	2年中に支払った額
小規模企業共済等掛金控除	2年中に支払った額	2年中に支払った額
生命保険料控除 【合計適用限度額】 所得税：120,000円 住民税：70,000円	①一般生命保険料(H24.1.1以後契約分)……………最高28,000円 (H23.12.31以前契約分)……………最高35,000円 ②介護医療保険料(H24.1.1以後契約分)……………最高28,000円 ③個人年金保険料(H24.1.1以後契約分)……………最高28,000円 (H23.12.31以前契約分)……………最高35,000円	①一般生命保険料(H24.1.1以後契約分)……………最高40,000円 (H23.12.31以前契約分)……………最高50,000円 ②介護医療保険料(H24.1.1以後契約分)……………最高40,000円 ③個人年金保険料(H24.1.1以後契約分)……………最高40,000円 (H23.12.31以前契約分)……………最高50,000円
地震保険料控除	……………最高25,000円	……………最高50,000円
(経過措置の長期 損害保険料控除)	……………最高10,000円 ただし、地震保険料控除と合わせて最高25,000円	……………最高15,000円 ただし、地震保険料控除と合わせて最高50,000円
寄 附 金 控 除		(「特定寄附金の額」(注2)と 「所得金額の合計額の40%」の) いづれか少ない方の額) -2,000円
障 害 者 控 除	本人・配偶者・扶養親族(1人につき)…26万円 (特別障がい者の場合 ……30万円) (配偶者が扶養親族が同居特別障がい者の場合 ……53万円)	……………27万円 ( ……40万円) ( ……75万円)
寡 婦 控 除	合計所得金額が500万円以下の場合のみ ……………26万円	……………27万円
ひとり親控除	合計所得金額が500万円以下の場合のみ ……………30万円	……………35万円
勤 労 学 生 控 除	本人が勤労学生 ……26万円	……………27万円
配 偶 者 控 除	納税者本人の所得により異なります。 一般の配偶者 ……最高33万円 70歳以上の配偶者 ……最高38万円	……………最高38万円 ……………最高48万円
配偶者特別控除	配偶者及び納税者本人の所得により異なります。 ……最高33万円	……………最高38万円
扶 養 控 除	一般の扶養親族(15歳以下は対象外) ……33万円	……………38万円
	19歳以上23歳未満の扶養親族 ……45万円	……………63万円
	70歳以上の扶養親族 ……38万円	……………48万円
	70歳以上の同居老親等 ……45万円	……………58万円
基 礎 控 除	……………最高43万円	……………最高48万円

(注1) 令和2年4月現在の控除額となっています。今後税制改正により変更となる場合があります。

(注2) 特定寄附金には、政党等寄附金特別控除、認定NPO法人等寄附金特別控除又は公益社団法人等寄附金特別控除の適用を受けることを選択した寄附金は含まれません。

詳しくは国税庁のホームページ [www.nta.go.jp] をご覧ください。