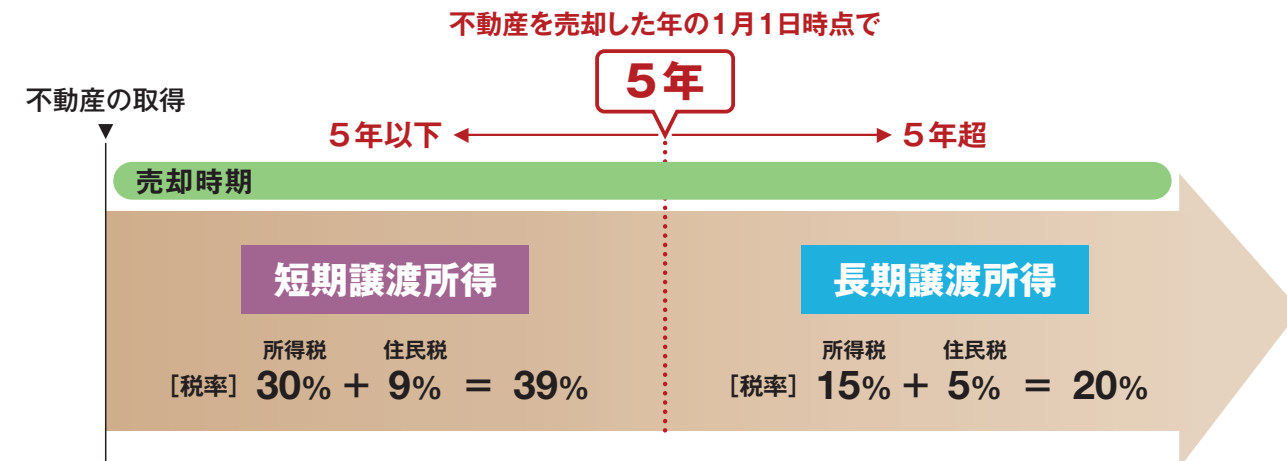


不動産を売却した人の確定申告について

不動産譲渡の税金の分かれ目は“5年”

不動産（土地・建物）を売却して利益が出た場合には、その利益（譲渡益）である譲渡所得には所得税・住民税（P.9）がかかります（確定申告で納めるのは所得税です）。土地・建物等を譲渡した場合の譲渡所得は、給与所得や事業所得など他の所得と分離して税額を計算します（分離課税制度）。

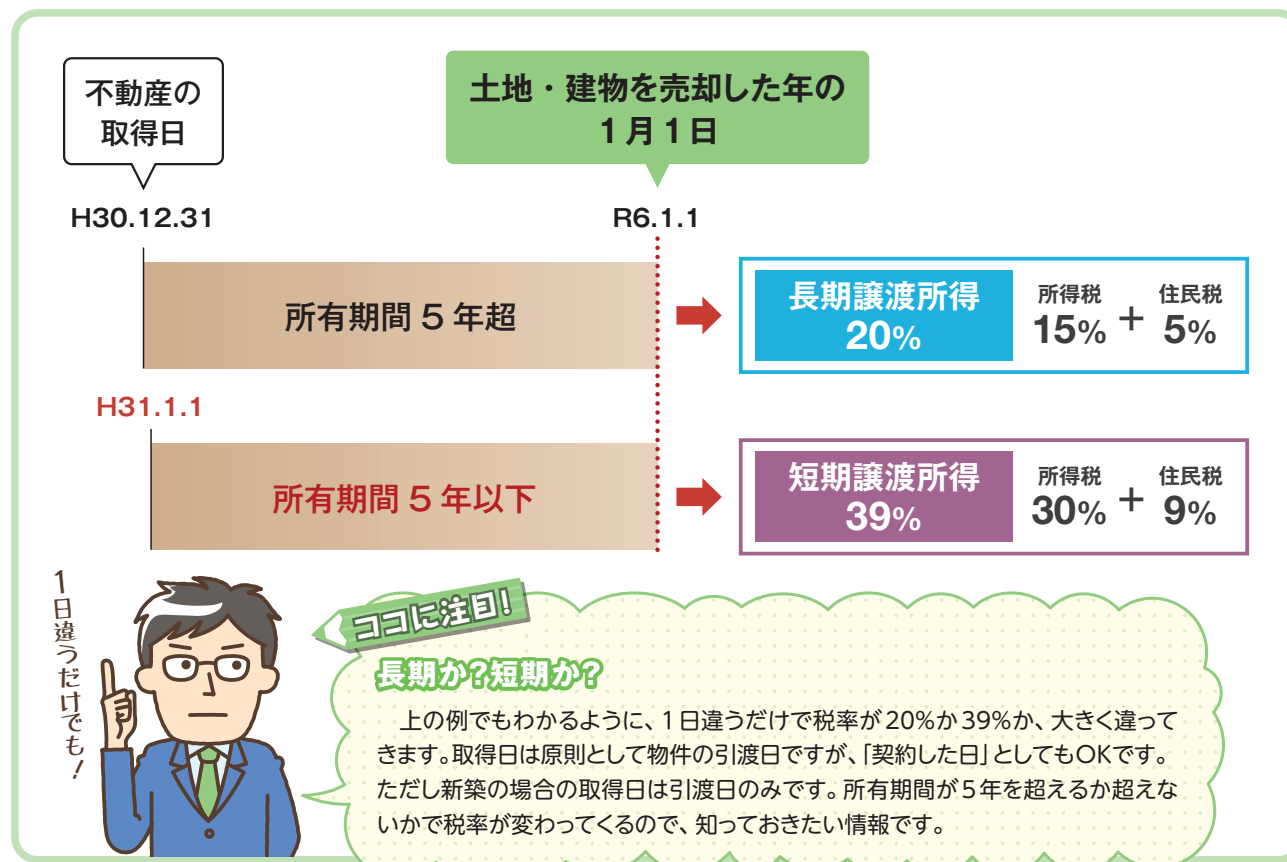
不動産を売却した年の1月1日の時点（売ったときではない）で、5年を超えて所有しているときは長期譲渡所得となり税金が少なくて済みます。



※10年超所有の居住用不動産については、一定の要件のもと、課税譲渡所得金額のうち6,000万円までは軽減税率（所得税10%+住民税4%）の適用があります。

*平成25年から令和19（2037）年までの各年分については、上記の所得税額×2.1%の「復興特別所得税」が課税されます。

たとえば令和6年中に譲渡した場合



不動産を売ったときの税金の計算のしかた（概要）

$$\text{売却価額 (譲渡価額)} - \left(\begin{array}{c} \text{取得費} + \text{譲渡費用} \\ \text{必要経費} \end{array} \right) = \text{譲渡益} \text{ または } \text{譲渡損}$$

$$\text{譲渡益} - \text{特別控除 (額)} = \text{課税譲渡所得}$$

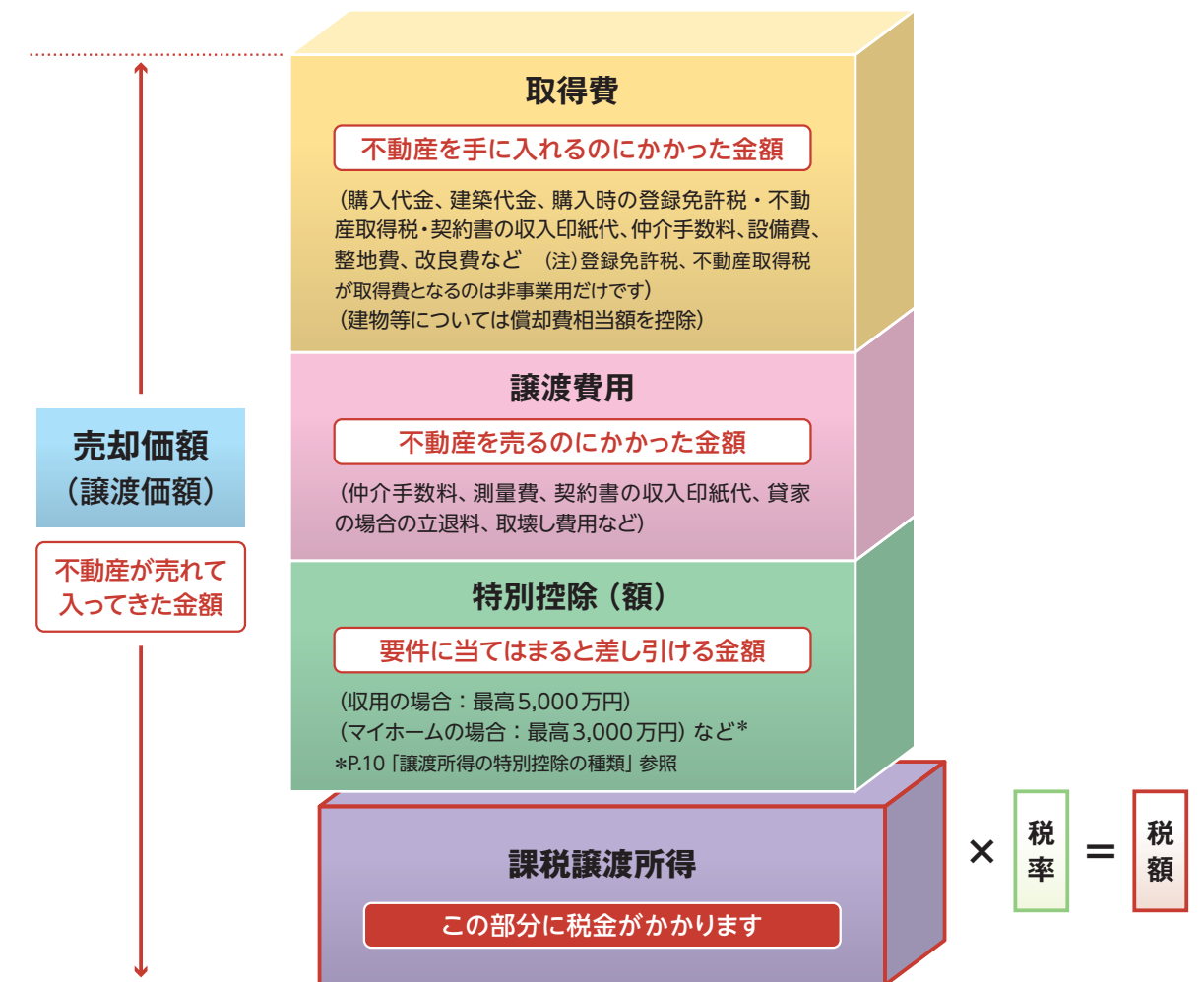
課税譲渡所得に税率を掛けると税額が計算できます。

$$\text{課税譲渡所得} \times \text{税率 (長期 or 短期)} = \text{税額}$$

*平成25年から令和19（2037）年までの各年分については、上記の所得税額×2.1%の「復興特別所得税」が課税されます。

*売却価額（譲渡価額）には固定資産税の清算金を含みます。

*相続空き家の3,000万円特別控除の特例の適用を受ける場合、売却価額については1億円以下（固定資産税の清算金を含む）が要件となります。



ココに注目!

取得費がわからないときはどうしたらいい?

もうずいぶん前から持っている不動産だから取得費なんてわからない…そんなときは、「譲渡価額」の5%を取得費として計算します。取得費が譲渡価額の5%に満たない場合も、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。

たとえば、昭和50年以降など、それほど古くはないのに購入価格がわかる書類が見つからない場合は税理士におたずねください。

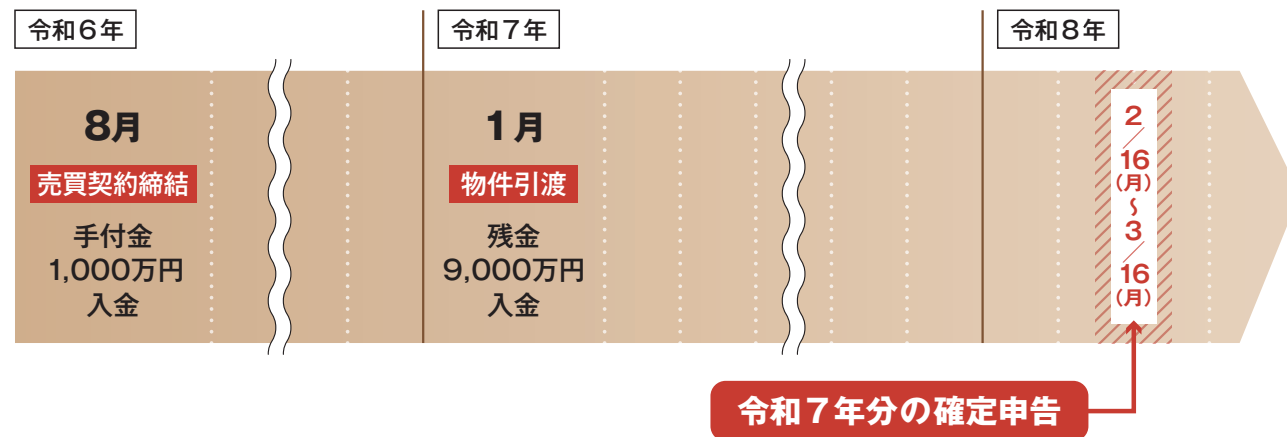
不動産を売却した人の確定申告について

契約日と引渡日が年をまたぐ場合の申告はどうしたらよい？

たとえば

1億円で土地を売却する場合

令和6年8月に売買契約を交わし、先に手付金が1,000万円入金され、残りの9,000万円が翌年の令和7年1月に入金となった場合、原則として全額入金されたときに物件が引き渡されますので、手付金を含めた売買代金全額を引渡日の令和7年分の譲渡収入とし、確定申告は、令和8年に行います。



ココに注目!

未収入金で申告することもできる!

上のような事例で他の所得との兼ね合いで、売買契約を交わした令和6年分で申告したいというときもあるでしょう。そういったときは、8月の時点で売買契約を交わしているため、1,000万円を入金、残りの9,000万円については未収入金として令和6年分で申告することもできます。

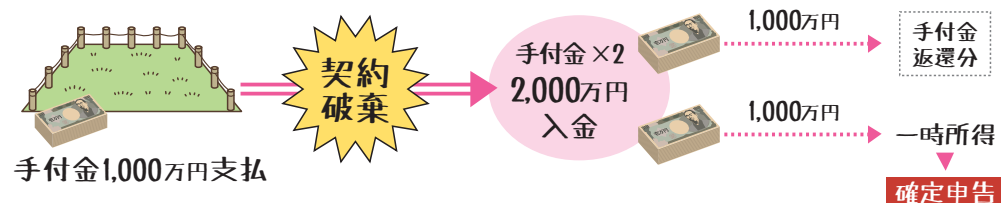
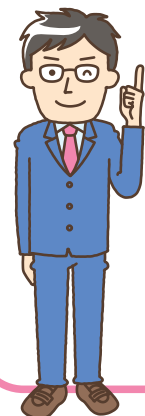
知っ得
コラム
1

手付金倍返し

不動産の売買は手付金を支払うという商慣習があります。

売買契約を破棄する場合、売主は、手付金を倍返しするのが通例です。

土地を買おうと1,000万円の手付金を支払ったが、売主に契約を破棄され、手付金の倍返しで1,000万円 × 2 = 2,000万円が買主に支払われた場合、追加で受取った1,000万円については、一時所得として確定申告をする必要があります。

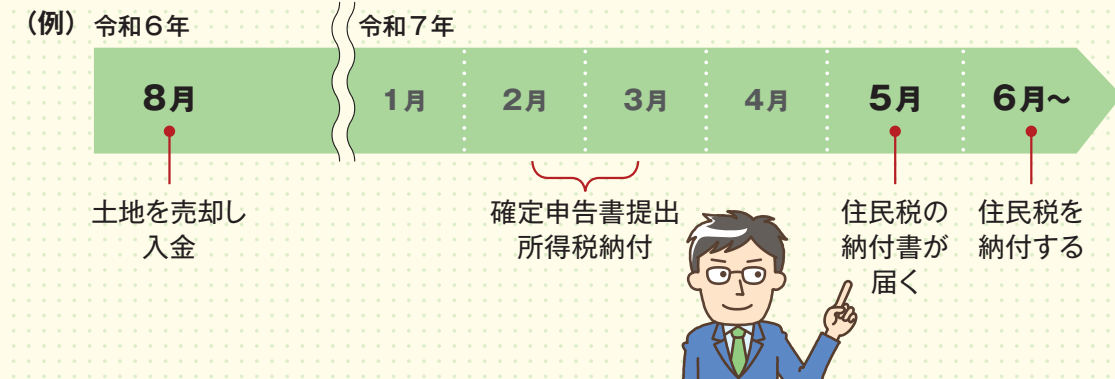


ココに注目!

1 住民税は後から納める

不動産を売った所得である譲渡所得には〔所得税と住民税〕がかかります。

所得税は売却した年の翌年3月15日期限の確定申告により納めますが、住民税は地方税ですので、5月以降に市（区）町村から住民税納税通知書（納付書）が送られてきます。住民税は6月以降に納めることになりますので、その分の資金も用意しておきましょう。



2 住民税の納付について

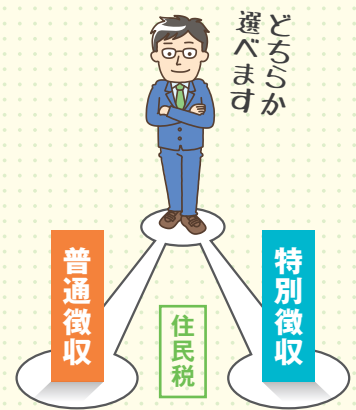
不動産売却の譲渡所得の住民税について、会社員等の方の納付には2通りの方法があります。

- ・普通徴収 … 住民税を自分で納付する
- ・特別徴収 … 会社が給与から差し引いて従業員の代わりにその住民税を納める

普通徴収にするか特別徴収にするかは、所得税の確定申告の際に選択して申告書に記載します。

普通徴収を選ぶ場合は確定申告書第二表の住民税・事業税に関する事項の給与、公的年金等以外の所得に係る住民税の徴収方法で「自分で納付」の欄に○を、給与、公的年金等から天引きを希望する場合は「特別徴収」の欄に○をつけて提出します。

普通徴収の場合は、5月頃に市（区）町村から本人に住民税納税通知書（納付書）が送られてきますので、それをもとに役所や金融機関の窓口等に納付書を持って行って納めることになります。市（区）町村によって異なりますが6月、8月、10月、1月に納めることが多いようです。普通徴収の場合は納税資金をあらかじめ準備しておく必要があります。



3 保険料と医療費の自己負担割合

75歳以上の方は後期高齢者医療制度に加入します。後期高齢者医療保険料や介護保険料は前年の所得で決まるので、不動産売却で所得が増えたことによって、次年度の保険料が上がる場合があることにご注意ください。

また、後期高齢者医療保険の医療費の自己負担割合は「1割」～「3割」の方がいますが、これはその方の収入状況で判定されます。不動産売却で所得が増えたことによって、次年度の自己負担割合が上がる場合があります。

国民健康保険に加入している場合も、不動産売却で所得が増えたことによって、次年度の保険料がアップする場合があります。

譲渡所得の特別控除の種類

土地・建物を売ったときの譲渡所得の金額の計算上、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。

| | 〈特別控除額〉 |
|--|---------|
| 1. 公共事業などのために土地や建物を売った | 5,000万円 |
| 2. マイホーム（居住用財産）を売った ^{※1} | 3,000万円 |
| 3. 相続等で取得した被相続人の居住用財産（空き家）を売った ^{※2} | 3,000万円 |
| 4. 特定土地区画整理事業などのために土地を売った | 2,000万円 |
| 5. 特定住宅地造成事業などのために土地を売った | 1,500万円 |
| 6. 平成21年及び平成22年に取得した国内にある土地を売った | 1,000万円 |
| 7. 農地保有の合理化などのために土地を売った | 800万円 |
| 8. 低未利用土地を売った | 100万円 |

それぞれの特別控除額は、特例ごとの **譲渡益** が限度です。

また、特別控除額の合計額は年間5,000万円が上限です。5,000万円に達するまでの控除は1～8の順で行います。



特別控除を受けるためには申告が必要

これらの特別控除を差し引いて譲渡所得が0（ゼロ）になっても確定申告をする必要があります。



※1 居住用財産の3,000万円特別控除

マイホーム（居住用財産）を売却して利益が出た場合は、所有期間の長期・短期に関係なく譲渡益から最高3,000万円まで控除できる特別控除（特例）が受けられます。

《主な適用要件》

- ①自分が住んでいるマイホームを売ること。なお、以前に住んでいたマイホームの場合には、住まなくなった日から3年目の年の12月31日までに売ること。*
- ②売った年の前年及び前々年にこの特例やマイホームの買換特例等の適用を受けていないこと。
- ③売手と買手の関係が、親子や夫婦などの特別な間柄でないこと。

*令和6年中に譲渡した場合は、令和3年1月2日以降に住まなくなったものをいいます。

※2 相続空き家の3,000万円特別控除

被相続人が居住の用に供していた居住用財産で譲渡対価の額の合計額が1億円以下（固定資産税の清算金を含む）など一定の要件を満たすものを平成28年4月1日から令和9年12月31日までに相続人が譲渡した場合には、相続人1人あたり最高3,000万円までの特別控除が受けられます。