

【マイホーム税制シリーズ③】住宅を売却したときの計算方法

税理士・ファイナンシャル・プランナー 林 孝行

自宅の購入は人生最大の買い物とよく言われますが、逆に自宅の売却は人生最大の売り物（販売）かもしれません。自宅の売却したときに、もし利益がでていたら？もちろん所得税の問題が発生します。

ところが、住宅の購入に関する税制の情報は世間にはあふれているのに、売却に関する税制の情報は意外と知られていません。住宅の売買にかかる金額は大きくインパクトがあり、購入時と同様、さまざまな特例や優遇制度があるにも関わらず、です。今回は、そのような住宅を売却した場合の税制のうち、まず土地や建物を売却した際の計算方法についてご紹介します。

1. 計算の流れ

土地や建物の譲渡による所得の計算は、給与所得など他の所得と切り離して原則として土地・建物の譲渡のみで損益の計算をし、譲渡益、つまり所得がでたら、その所得に税率をかけて求めます。給与所得などほかの所得と分離して課税することから、これを分離課税制度といいます。

2. 計算方法

譲渡をした年の1月1日において所有期間が5年超か5年以下かにより、次の2つの計算方法に分かれます。所有期間が短いほうが税率が高いのは、バブル全盛期のとき、転売を防止し、地価上昇を抑える目的があったようです。

① 所有期間5年超（長期譲渡所得の計算）

$$\begin{aligned} \text{収入金額} - (\text{取得費} + \text{譲渡費用}) &= \text{課税譲渡所得金額} \\ \text{課税長期譲渡所得金額} \times 20\% & (\text{所得税 } 15\% + \text{住民税 } 5\%) \end{aligned}$$

② 所有期間5年以下（短期譲渡所得の計算）

$$\begin{aligned} \text{収入金額} - (\text{取得費} + \text{譲渡費用}) &= \text{課税譲渡所得金額} \\ \text{課税短期譲渡所得金額} \times 39\% & (\text{所得税 } 30\% + \text{住民税 } 9\%) \end{aligned}$$

3. 取得費

取得費とは、土地の場合は買い入れたときの購入代金と購入手数料の合計です。建物の場合には、購入代金などの合計額から減価償却費相当額を差し引いた金額です。

もし、売った不動産が先祖伝来のものであるとか、購入時期が古く取得費がわからな

いときは、売った金額の5%を取得費とすることができます。

なお、購入時の契約書等を紛失し取得費が不明の場合も同様に計算することになります。仮に本来の取得費で計算していれば赤字であったとしても、取得費は5%として計算され多額の所得が発生してしまいます。購入時の契約書等は大切に保管しておきましょう。

4. 減価償却費の計算の仕方

建物は土地と違い、使用したり、期間が経過すれば劣化し価値が下落します。そのため価値の下落分として、減価償却費という形で取得費の計算上差し引きます。

減価償却費は次のように求めます。

取得価額×90%×耐用年数の 1.5 倍の年数の旧定額法償却率×取得から売却時までの経過した年数

実際、マンションなど建物は建築後10年もすると実勢価格が大きく価値が下落しますが、この計算式では、毎年均等に、少しずつ価値が下落するようになっています。そのため実勢価格と上物部分の取得費、つまり税制上の実勢価格に大きなズレが生じやすいです。

例) 土地部分 2000 万円+建物部分 2000 万円で購入したマンション（鉄筋鉄骨造）の12年後に土地部分 2000 万円、上物部分 1000 万円で売却する場合の建物部分の取得費はいくらでしょうか？

答えは1676万円です。10数年もしますと建物の価値は半値近くになることもありますが、税計算上324万円程度しか価値が下落しません。

算式：2000万円－（2000万円×90%×0.015×12年）＝1676万円

5. 譲渡費用

譲渡費用とは、売るために直接かかった費用をいいます。例えば以下のようなものです。そのため、修繕や固定資産税など維持管理の費用は該当しません。

- ・土地や建物を売るために支払った仲介手数料
- ・土地を売るため、その上の建物を取り壊した際の取り壊し費用
- ・印紙税で売主が負担したもの など

不動産の売却したときはこのように計算をしますが、住宅の場合は生活の拠点であるため、利益が出ている場合、さらには赤字となってしまった場合でも一定の優遇する取り扱いがあります。次回以降、これらの特例をご案内します。