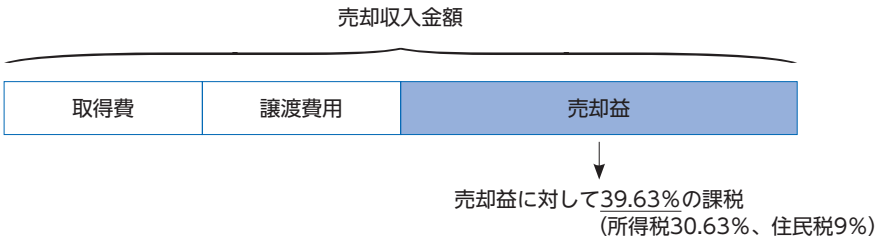
1 不動産の売却益と所得税・住民税

POINT

土地や建物を売却した場合には、売却資産の所有期間により、「短期」または「長期」に区分し、他の所得と分離して所得税・住民税を計算します。

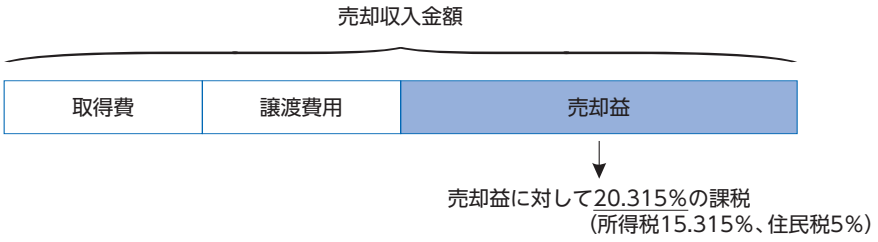
1 所有期間5年以下での売却：短期譲渡所得

・短期譲渡所得に対する税率は、一律39.63%です。
・短期譲渡所得とは、土地や建物を売却した年の1月1日時点での所有期間が5年以下である場合の譲渡所得をいいます。
・政策的見地から長期所有の場合に比べて税金が重くなります。



2 所有期間5年超での売却：長期譲渡所得

・長期譲渡所得に対する税率は、10年超所有軽減税率の特例を受けない場合、一律20.315%です。
・長期譲渡所得とは、土地や建物を売却した年の1月1日時点での所有期間が5年超である場合の譲渡所得をいいます。
・長期所有したことにより得た利益であることを考慮して、短期所有の場合に比べて税金が軽減されるよう配慮されています。



2 不動産を買換えた場合の売却益と所得税・住民税

POINT

個人が事業用資産の買換えを行った場合には、一定の要件のもと売却益のうち80%に相当する部分の課税の繰延べを受けることができます。

・個人が、事業の用に供している一定の土地・建物等を売却し、一定の期間内に土地・建物等の特定の資産を取得し、その取得の日から1年以内にその買換資産を事業の用に供した場合には、買換え特例の適用を受けることができます。

・特例の適用を受けるためには、例えば売却・買換えの地域制限や売却資産の所有期間制限、買換資産たる土地・建物等の面積制限などいくつかの要件を満たす必要があります。

・この特例は2026年12月31日（以下の「3号買換え」は2026年3月31日）までに売却された場合に適用されます。

・この特例の適用を受けた場合に、売却資産の売却時点で課税される譲渡所得の金額は、原則として次の算式によって計算します。

売却資産の売却時点で課税される譲渡所得の金額＝収入金額－必要経費

①売却資産の売却金額≦買換資産の取得価額のとき

収入金額＝譲渡資産の譲渡価額×0.2

必要経費＝(譲渡資産の取得費＋譲渡費用)×0.2

②売却資産の売却金額＞買換資産の取得価額のとき

収入金額＝譲渡資産の譲渡価額－買換資産の取得価額×0.8

必要経費＝(譲渡資産の取得費＋譲渡費用)×(収入金額÷譲渡資産の譲渡価額)

2015年8月10日以後に行った買換えが、実務上よく使用される「3号買換え」に該当する場合は、上記算式中の「0.8」および「0.2」は以下の区分に応じ、置き換えます。

・地方から東京都23区への買換え：「0.2」→「0.3」、「0.8」→「0.7」

・地方から東京都23区を除く一定の大都市への買換え：「0.2」→「0.25」、「0.8」→「0.75」

・「3号買換え（所有期間が10年超の長期所有土地・建物等の買換え）」の主な要件は、以下のとおりです。

譲渡資産	買換資産
・国内にある事業用の不動産であること ・所有期間が、譲渡日の属する年の１月１日において、10年を超えていること	・国内にある事業用の不動産であること ・事務所等一定の施設の敷地の用に供されているものであること ・敷地の面積が300㎡以上のものであること ・土地等である場合には、取得する土地等の面積が、原則として譲渡した土地等の面積の5倍以内であること（5倍を超えると、超える部分は特例の対象外）

3 不動産の売却損と所得税・住民税

POINT

土地や建物を売却して生じた売却損は、同一年の給与所得等の他の所得との損益通算や翌年以降の繰越控除が認められません。

1 通算可能なもの

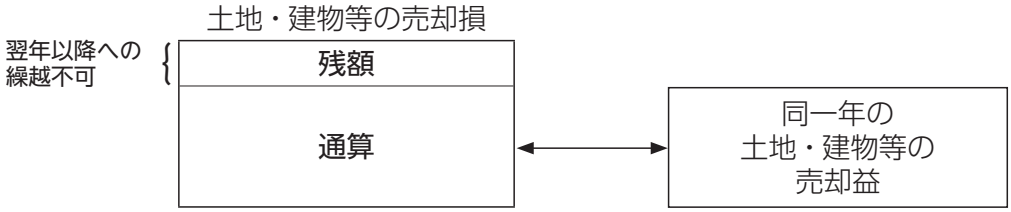
土地や建物等を売却して生じた売却損については、同一年の土地・建物等の売却益と通算することができます。

2 通算不可能なもの

上記1の通算を行ってもなお損失が残る場合であっても、総合課税の譲渡所得（例えば、ゴルフ会員権の売却による所得等）との通算も、給与所得等の他の所得との損益通算もできません。

3 損失の繰越し

上記1の通算を行ってもなお残る損失については、青色申告者の純損失の繰越控除の適用はなく、翌年以降に繰越すことはできません。



4 居住用不動産の特例

居住用不動産を売却した場合には、一定の要件を満たすことで売却損を損益通算または繰越控除できる特例があります P.370。

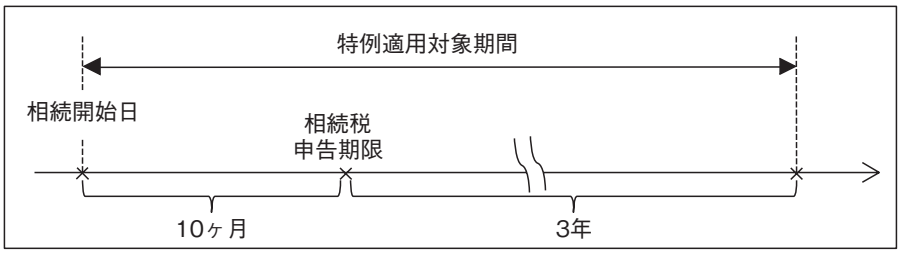
4 相続した不動産を売却した場合の所得税・住民税

POINT

①相続した不動産を売却する場合、売却損益計算上の「取得費」は元の所有者（被相続人）の取得費を引継ぎます。
②ただし、相続した土地・建物を相続開始日の翌日から相続税の申告期限の翌日以降3年以内に売却した場合には、納付する相続税のうち一定金額を譲渡所得の計算上、取得費に加算することができます。
③この特例の適用により、所得税・住民税の負担が減少します。

1 制度の概要

・相続により取得した土地や建物を、相続開始日の翌日から相続税の申告期限の翌日以降3年以内、すなわち相続開始日の翌日から3年10ヶ月以内に売却した場合には、その売却した人が負担した相続税のうち一定金額を取得費に加算して譲渡所得の計算を行うことができます。



・この特例を「相続税の取得費加算の特例」といい、この特例の適用を受けると所得税・住民税の負担が減少します。

①通常の譲渡所得税の計算

譲渡所得の金額 ＝ 売却収入－（取得費＋ 譲渡費用）

②取得費加算の特例を適用する場合の譲渡所得税の計算

譲渡所得の金額＝売却収入－{（取得費（※）＋取得費加算額）＋譲渡費用}

※相続により取得した財産を売却した場合の取得費は、被相続人における取得費を引き継ぎます。また、取得時期も被相続人の取得日を引き継ぎます。

・「相続税の取得費加算の特例」を適用するためには、確定申告が必要です。

2 取得費加算額の計算式

取得費加算額の計算式は、売却する資産が土地等であるか、それ以外であるかで異なります。

①売却資産が土地等の場合

(イ)2014年12月31日以前に開始する相続により取得した土地等の売却

$$\text{その者が納付した相続税額} \times \frac{\text{その者が相続したすべての土地等(物納に充てるものを除く)にかかる相続税評価額の合計額}}{\text{その者が相続した財産にかかる相続税の課税価格(債務控除前)}}$$

(ロ)2015年1月1日以降に開始する相続により取得した土地等の売却（2014年度税制改正）

$$\text{その者が納付した相続税額} \times \frac{\text{その者が相続した土地等のうち売却した土地等(物納に充てるものを除く)にかかる相続税評価額}}{\text{その者が相続した財産にかかる相続税の課税価格(債務控除前)}}$$

(ハ)改正前と改正後での取得費加算額の比較

（具体例）

法定相続人　1人　　相続財産　2億円（相続税評価額）

相続税額　4,860万円（2015年1月1日以降に相続が発生した場合）

A土地のみを相続開始後3年10ヶ月以内に売却した場合

	相続税評価額	左記に対応する相続税額
A土地	3,000万円	729万円
B土地	9,000万円	2,187万円
その他	8,000万円	1,944万円
	2億円	4,860万円

〈取得費加算額の計算〉

・改正前：上記(イ)　729万円（A土地）＋2,187万円（B土地）＝2,916万円

・改正後：上記(ロ)　729万円（A土地）

②売却資産が土地等以外（建物等）の場合

$$\text{その者が納付した相続税額} \times \frac{\text{その者が相続した財産のうち売却資産にかかる相続税評価額}}{\text{その者が相続した財産にかかる相続税の課税価格(債務控除前)}}$$

※2015年1月1日以降に発生する相続により取得した資産に関する「相続税取得費加算額」の計算上、「土地」「土地以外」の区別はなくなり、同じ計算方法となります。