



出題・解説

八木会計事務所  
税理士

八木正宣

第1問

- 土地・建物を売却したときの譲渡所得について述べた次の文章のうち、正しいものを1つ選んでください。
- ① 事業所得、給与所得などと合わせて計算する総合課税の対象となる
  - ② 土地・建物を所有していた期間に関係なく、税率は一定である
  - ③ 譲渡所得を計算する際には、建物の取得費から所有期間中の減価償却費相当額を控除しなければならない

解説

土地・建物を売却したときの利益は譲渡所得に分類され、事業所得や給与所得などの他の所得と分離して、税金を計算します（分離課税）。譲渡所得は、土地・建物を売却した金額から取得費、譲渡費用を差し引いたものです。

取得費とは、土地・建物の購入費や、仲介手数料など取得の際に要した費用と、取得後に要した改良費、設備費などの合計額です。

なお、建物の取得費については、所有期間中の減価償却費相当額を差し引いて計算する必要があります。土地の場合は、時間が経過しても劣化しないため不要です。

が、建物の場合は、劣化していくので、その分を減額するのです。

土地・建物の取得費が不明の場合や、実際の取得費が譲渡価額の5%未満の場合には、譲渡価額の5%を取得費（概算取得費）に定めます。相続により取得した土

●譲渡所得にかかる税金の計算式

①課税譲渡所得金額 =売却金額－（取得費＋譲渡費用） －特別控除	
長期譲渡所得	短期譲渡所得
〈所得税〉 ①×15%	〈所得税〉 ①×30%
〈住民税〉 ①×5%	〈住民税〉 ①×9%

地・建物を売却する場合などには、この概算取得費を使います。

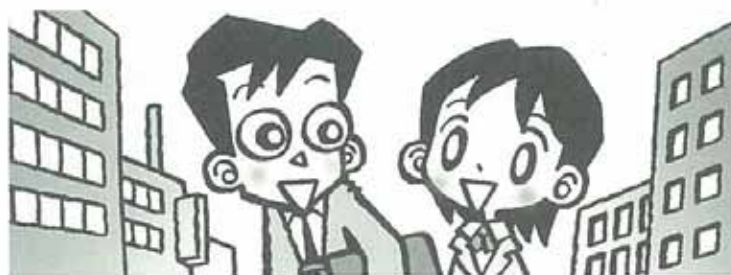
譲渡費用とは、土地・建物を売却するために要した費用で、仲介手数料、登記費、測量費、売買契約書の印紙代、立退料、建物を壊して土地を売却する場合の取壊し費用などが該当します。

●所有期間の計算に注意

また、譲渡所得は、土地・建物の所有期間により長期譲渡所得と短期譲渡所得の2つに区分され、それぞれ所得税・住民税の税率が異なります（図表）。

長期譲渡所得とは譲渡した年の1月1日において所有期間が5年を超えるもので、短期譲渡所得とは譲渡した年の1月1日において所有期間が5年以下のものです。

所有期間は、売却日までの期間ではなく、売却年の1月1日までの期間で計算するので注意が必要です。例えば、平成14年7月に取得した土地を平成19年9月に売却すると、実際の所有期間は5年2



## テーマ 譲渡所得にかかる税金

カ月ですが、平成19年1月1日現在の所有期間は4年6ヵ月ですから、短期譲渡所得となります。

なお、相続や贈与により取得し

た場合は、原則として、被相続人や贈与者が取得した日から計算することになっていきます。

以上から、正解は③です。

### 第2問

30年前に相続した土地の売却金額が2200万円、土地の取得費は相続による取得のため不明、譲渡費用が90万円の場合、所得税・住民税の金額はそれぞれいくらですか（※特別控除の適用はない）。

### 解説

譲渡所得にかかる所得税・住民税は、まず

本問題は、相続による取得のため概算取得費が使われます。した

以上から、本問題の正解は所得税300万円、住民税100万円です。

売却金額から取得費および譲渡費用を控除した譲渡所得を計算し、さらに特別控除を差し引いた課税譲渡所得金額に税率を掛けて求められます。

3年前に購入した土地・建物の売却金額が5000万円、取得費は2800万円（建物の減価償却費相当額を控除した後）、譲渡費用が200万円の場合、所得税・住民税の金額はそれぞれいくらですか（※特別控除の適用はない）。

### 解説

売却年の1月1日現在で所有期間が5年以下の土地・建物を売却した場合（短期譲渡所得）の税率は、所得税が30%、住民税が9%です。

短期譲渡所得の税率は、長期譲渡所得に比べて約2倍になるので、土地・建物を売却する際にはその所有期間に注意が必要です。

また、売却年の1月1日現在で所有期間が5年を超える長期譲渡所得の税率は、所得税が15%、住民税が5%です。

本問題は、課税譲渡所得金額が「売却金額5000万円－（取得費2800万円＋譲渡費用200万円）＝2000万円」で、所得

税は「2000万円×30%＝600万円」、住民税は「2000万円×9%＝180万円」です。