

Q2 (土地を短期で売却した場合の譲渡所得の計算)

診療所を開設するため 昨年購入した宅地の一部を、調剤薬局を開業する薬剤師が売ってくれないかと不動産業者を通じて申し出があり、売却する方向で価額等を検討中ですが、その場合譲渡益に対する税金はどのくらいかかりますか。

A

ポイント

- (1) 分離課税の課税短期譲渡所得の金額は、特別控除に該当するものがない場合、譲渡価額から取得費と譲渡費用を控除したもので、税額は30%を乗じて計算されます。
住民税は9%で、あわせて譲渡益に対して39%の税額が課されることとなります。
- (2) 取得費や譲渡費用となる主なものは、購入代金、購入手数料、不動産取得税、登記、登録費用、譲渡仲介手数料等ですが、固定資産税は含まれません。

1. 分離課税の短期譲渡所得の税額の計算

土地、建物の譲渡所得に対する税金は、事業所得や給与所得などの所得と分離(分離課税)して計算しますが、譲渡した年の1月1日現在の所有期間が5年以下のものを短期譲渡所得といい、その税額の計算は、次のようになります。

(1) 課税短期譲渡所得金額の計算

$$\text{課税短期譲渡所得金額} = \text{譲渡収入} - (\text{取得費} + \text{譲渡費用}) - \text{特別控除}$$

(2) 税額の計算

$$\text{税額} = \text{課税短期譲渡所得金額} \times 30\% (\text{住民税} 9\%)$$

例えば課税短期譲渡所得金額が500万円の場合、所得税、住民税合計税額は195万円となります(所得税 500万円×30% = 150万円、 住民税 500万円×9% = 45万円)。

2. 課税短期譲渡所得金額計算上の取得費および譲渡費用

(1) 取得費となるもの

取得費とは、売った土地の購入代金や購入手数料などの資産の取得に要した金額に、その後支出した改良費、設備費を加えた合計額をいいますが、主なものは次のとおりです。

購入代金	土地の測量費
購入手数料	土地の埋立て、土盛り、地ならし等の造成費用
購入契約書に添付した印紙税	建物付の土地を購入して、その後1年以内に建物
登録免許税(登記費用も含まれます。)	取り壊したときの建物の購入代金や取壊し費用
不動産取得税	土地を購入するために資金を借り入れた日から実
特別土地保有税	際に使用開始する日までの期間に対応する部分の利子

(2) 譲渡費用となるもの

譲渡費用とは、土地を売るために直接かかった費用のことで、その主なものは登記、登録に要する費用、支払った仲介手数料、売買契約書に添付した印紙税、土地を譲渡するための家屋の取壊し費用等です。なお、固定資産税などその資産の維持や管理のためにかかった費用、売った代金の取立てのための費用などは譲渡費用になりません。

計算例 昨年90百万円で購入した土地の面積の3分の1を35百万円で売却するケースで、取得費、譲渡費用等の金額が下記の場合の譲渡所得の計算をしてみましょう。

取得費	購入手数料	2,760,000円	不動産取得税	675,000円
	購入契約書印紙代	45,000円	借入金の利子	2,700,000円
	登録免許税	450,000円		

ほかに取得した土地に固定資産税が630,000円かかっています。

譲渡費用	譲渡仲介手数料	1,110,000円	売買契約書印紙代	15,000円
	土地分筆登記費用	415,000円	登録免許税	150,000円

(1) 課税短期譲渡所得金額の計算

取得費 (購入代金) (購入手数料) (印紙代) (登録免許税) (不動産取得税) (借入金利子)
 $\{(90,000,000円 + 2,760,000円 + 45,000円 + 450,000円 + 675,000円 + 2,700,000円)\}$
 $\times 1/3 = 32,210,000円$ (注)固定資産税は取得費に含まれません。

譲渡費用 (譲渡仲介手数料) (土地分筆登記) (印紙代) (登録免許税)
 $1,110,000円 + 415,000円 + 15,000円 + 150,000円 = 1,690,000円$
(譲渡収入) (取得費) (譲渡費用) (課税短期譲渡所得金額)
 $35,000,000円 - (32,210,000円 + 1,690,000円) = 1,100,000円$

(2) 税額の計算

	(課税短期譲渡所得金額)	(税率)		
所得税	1,100,000円	× 30%	=	330,000円
住民税	1,100,000円	× 9%	=	99,000円
				計 429,000円