

# 確定申告の

## ポイント

⑤

土地を売却した場合は、事業所得や不動産所得と異なり、他の所得と切り離して税金を計算（分離課税）する。譲渡課税の本質は保有期間中の値上がり益について課税しようとするものであるため、総収入金額からは取得費と譲渡費用のみ控除する。

まず、税率は所有期間により異なる。譲渡年1月1日における所有期間が5年以下の短期譲渡所得については39%（所得税30%、住民税9%）、譲渡年1月1日における所有期間が5年超の長期譲渡所得については20%（所得税15%、住民税5%）となる。また、2037年までは復興特別所得税額（所得税額の2・1%）を申告納付する。取得費は、原則、取得に要した金額ならびに設備費および改良費の額の合計額であるが、収入金額の5%と比較し、いずれが多い金額とすることができ、譲渡費用として引けるのは

## 他の所得と切り離し

仲介手数料や土地の測量代、土地利用目的のため取得建物を取り壊した場合の建物の取得価額、取り壊し費用などである。保有期間中に支出した固定資産税、支払利息などは譲渡費用に該当しない。反対に未経過分の固定資産税相当額を收受する場合には総収入金額に算入することとなる。

また、相続や遺贈により取得した財産を相続税の申告期限の翌日から3年以内に売却したときは、支払った相続税額のうち一定の金額を取得費に含めることができる。その金額は、表の算式にあるように土地等（土地の上に存する権利も含む）の場合は相続や遺贈で取得した全ての土地等に対応する相続税額となるが、それ以外の場合は譲渡した財産に対応する部分のみとなる。譲渡資産が土地等の場合には、もともと相続した全ての土地等に係る相続税額を控除するものであるため、案分計算する必要はなく全額を取得費に加算できる。

## 土地譲渡があった場合

### 取得費に加算できる相続税額の算式

#### 土地等の場合

$$\text{加算できる額} = \text{相続税額} \times \frac{\text{相続した全ての土地等の価額}}{\text{相続税の課税価格（債務控除前、生前贈与加算後の金額）}}$$

#### 土地等以外の場合

$$\text{加算できる額} = \text{相続税額} \times \frac{\text{譲渡した財産の価額}}{\text{相続税の課税価格（債務控除前、生前贈与加算後の金額）}}$$

ただし、14年度税制改正大綱において、この控除額が縮減される内容が盛り込まれた。15年1月1日以後に開始する相続または遺贈により取得した資産を譲渡する場合については、取得費に加算できる金額が、その者が相続した「全ての」土地等に対応する相続税相当額から、他の財産と同様、その譲渡した土地等に「対応する」相続税額相当額だけが対象となる予定だ。概要を述べたが、不動産の譲渡の実務上の処理には高い専門性が求められる。心配な方は専門家などに相談してみるとよいだろう。

（ランドマーク税理士法人代表・清田幸弘）