

## 譲渡所得の申告について

今回は不動産の譲渡所得の計算に関する誤りやすい事例についてご紹介します。

不動産の譲渡をした場合、所得区分は譲渡所得に該当し、その譲渡所得は次のとおり算出されます。

$$\text{譲渡所得} = \text{収入金額} - (\text{取得費} + \text{譲渡費用}) - \text{特別控除額}$$

## (1) 収入金額について

**誤りやすい事例**

収入金額について、所得税法では第 36 条第 1 項で定められていますが、次のようなものも不動産を譲渡した場合の収入金額に含まれることとなります。

## ①固定資産税精算金

固定資産税は毎年 1 月 1 日における不動産の所有者に対し、その物件所在地の市区町村により課税されるものです。そのため、年の中途で売買することとなっても、課税の切り分けは行われなことから、起算日を決めて、売主は買主に売却日以後の固定資産税の負担を求めることが取引上の慣習となっています。この固定資産税精算金については、不動産の売却に基づき受領したものである以上、総収入金額に該当するとして、収入金額に含めることとなります。

## ②持ち回りの預り保証金

預り保証金とは、賃貸不動産の賃借人から保証金や敷金等の名目で預託を受けているもので、賃借人が退去する際に返還すべきものです。不動産の売却にあたり売主と買主との間でこの預り保証金を精算せず、買主が保証金の返還義務を引き継ぐ場合があり、これを預り保証金の持ち回りといいます。

この持ち回りの預り保証金については、保証金の返還義務の消滅という経済的利益に該当し、収入金額に含めることとなります。

## (2) 取得費について

**誤りやすい事例**

取得費について、次の場合において誤った認識をされていることがあります。

## ①相続・贈与により取得して取得した不動産

被相続人が購入した不動産を相続税の課税を受けて相続し、相続後に譲渡した際、相続税評価額を取得費として譲渡税を計算している場合が見受けられます。

これについては、所得税法により、被相続人から不動産を相続した者は、その不動産を被相続人に引き続き所有していたものとみなされ、実際に資産を購入等した時の価額を引き継ぐものと規定されています。

なお、相続税の課税が生じるか否かは関係ありません。なお、相続の限定承認をした場合にはこの限りではありません。

また、相続税の課税が生じた資産を譲渡した場合には、譲渡に関する所得税及び住民税を軽減する相続税の取得費加算という規定が別途設けられています。

## ②課税の繰延べの規定を適用して取得した不動産

特定の居住用財産の買換え特例など譲渡所得の課税の繰延べの適用を受けた買換え資産を譲渡した際、実際の取得費により譲渡税を計算している場合が見受けられます。課税の繰延べを適用して取得した取得資産の取得費は、譲渡資産の取得費の全部又は一部を引き継ぐものと規定されています。過去に課税の繰延べの規定の適用を受けて取得した資産であるかどうかは、所轄税務署にて照会することができます。

## (3) 特別控除について

**失念しやすい事例**

特別控除について、次の規定にご注意ください。

## ①相続等により取得した空き家に係る 3,000 万円の特別控除の特例

相続開始直前において被相続人の居住の用に供されていた一定の要件を満たす家屋及びその土地等を相続した相続人が、一定の耐震基準に適合する改修を行った後に譲渡した場合又は取壊し後に更地の状態で譲渡した場合、居住用財産を譲渡した場合に該当するものとみなして、居住用財産の 3,000 万円特別控除の適用を受けることができます。

## ②特定の土地等の長期譲渡所得の 1,000 万円控除

個人が平成 21 年に取得した国内にある土地等を平成 27 年以降に譲渡した場合又は平成 22 年に取得した土地等を平成 28 年以降に譲渡した場合には、その土地等に係る譲渡所得金額から 1,000 万円を控除することができます。

(担当：矢幡 賢一)