



不動産を売却する時にかかる税金について

家族構成の変化や転勤などで所有している自宅を売却し、新たな不動産を購入するなどの買い替えを行う際に、税金がかかることを知らない方が意外に多いです。また、相続で譲り受けた土地などを貸したり売ったりする際も同じです。今回は売却時にかかる税金のうち、所有期間によって額が変わる譲渡所得税についてポイントを確認しましょう。

売却することを譲渡と言います。譲渡の際に利益が出た時にかかる税金として挙げられる主なものが所得税・住民税になります。

所得税・住民税

この税金は不動産を譲渡した時にかかる税金のことで、不動産を保有していなくても、給与収入に対して毎年支払う税金でもあるので、どんな税金なのかご存知の方も多いと思います。

ただし、不動産においては給与収入のように毎年かかるものではありません。購入時や売却時に1度だけかかる性質のもので、

所得税と住民税は売却価格にかかるのではなく、売却価格から購入時の金額と売却にかかった諸費用を差し引いた金額(譲渡所得金額)にかけられます。マイナスであればかからないということです。

そして税率は、譲渡した不動産をもっていた期間によって変わります。

* 不動産を譲渡した年の1月1日時点で、譲渡物件の保有期間が**5年を超えている**(長期譲渡所得)場合
 所得税15.315% + 住民税5% = **20.315%**

* その不動産を譲渡した年の1月1日時点で、譲渡物件の保有期間が**5年以下**(短期譲渡所得)の場合
 所得税30.63% + 住民税9% = **39.63%**

尚、特例が定められているため、それに該当した場合は税率も変わります。

* 長期譲渡所得で譲渡した年の1月1日時点で保有期間が**10年を超えている**場合
 譲渡所得金額が6,000万円以下の部分は所得税率10.21% + 住民税4% = **14.21%**
 譲渡所得金額が6,000万円を超える部分は所得税率15.315% + 住民税5% = **20.315%**

・優良住宅地の造成のために土地を譲渡した場合

譲渡所得金額が2,000万円以下の部分は所得税率10.21% + 住民税4% = **14.21%**
 譲渡所得金額が2,000万円を超える部分は所得税率15.315% + 住民税5% = **20.315%**

※優良住宅地の造成とは、国や都道府県などがある規模の土地を造成して整備をすること。
 なお、稀に法人から個人へ不動産を贈与するケースがありますが、その場合は贈与税はかからず所得税と住民税がかかります。



【奥平の視点】

所有期間が5年を超えるかどうかで税率がおよそ倍かかるところに注意したいですね。不動産は買っても売っても必ず税金が関わってきます。今回取り上げた以外にもたくさんの種類の税金があります。保有する不動産物件を賃貸物件として貸し出したり、土地をコインパーキングなどに整備して得る不動産所得にも税金がかかります。現在不動産を保有している方で売却や、不動産経営を始めようと検討中の方は、所有期間を確認の上、所有している不動産(財産)をどの方法でどう活かすかを考えましょう。そのために基礎知識として必要な税金のことも、きちんと把握しておきたいですね。具体的な対策についてはFREE PEACEにお気軽にご相談下さい！

株式会社FREE PEACE

〒160-0022 東京都新宿区新宿2-11-2 カーサヴェルデ4F

TEL: 03-5312-8331 FAX: 03-5926-5397

URL: <http://free-peace.co.jp>



2011年4月より活動を開始し、皆様のお陰で現在では年間2000組を超える住宅購入相談実績をもつ企業に成長致しました。今後もお客様をサポートする最良のパートナーである事を約束します！！