

売却益の税率は5年で半分に 損益通算で税率ゼロも可能

不動産の売却時にはさまざまな税の控除メニューがあり、知っておけば数百万円も差が出る場合がある。「税は難しい」と敬遠せずにポイントを把握し、メリットを最大限享受したい。

こ

「売却日」は売却契約の日、所有権の移転を登記した日のどちらでもよい。

こ数年、都市部の不動産相場は上昇しているため、数千万円単位で譲渡所得（売却益）が出るケースも珍しくありません。まず知っておくべきは、所有5年を境に税率が大きく変わるという点だ。5年以内が39%なのに対し、それ以降は20%とほぼ半分以下がる。

注意すべきは、この売却益の算出方法だ。簡単に言えば売れた金額から土地・建物の取得費と不動産業者への仲介手数料などを差し引いたもの。ただ、実際には取得費一つ取っても、土地・建物の購入代金だけでなく、購入時の不動産業者に対する仲介手数料、リフォーム代金なども含まれるほか、建物については、一定の割合を掛けて求めた減価償却費を所有年数に応じて差し引くことになる。

なお「5年」の数え方は売却時に満5年ではなく、5年経過して最初の1月1日以降であることを、ぜひ頭に入れておきたい。また、

「売却日」は売却契約の日、所有権の移転を登記した日のどちらでもよい。

そもそもマイホームは売却益が3000万円まで控除される特例があるため、大半は恩恵を受けるはずだ。ただし、買い替えて新たに住宅ローン控除を受けたいなら、これが使えない。その場合、先の「5年かどうか」の税率がものという。図3-14のように価格が下落しても、手取りがそう変わらないケースもあり得るのだ。

また、不動産の売却時は損益通算ができることも知っておくべきポイントだ。例えば、田舎の両親の自宅を売却して2000万円の損失が出たが、都心の自宅を売却して1000万円の利益となったとしよう。合計すると1000万円の損失となるため、課税を避けられる。売却損が発生する不動産を所有する場合は、こうした機会をうまく生かしたい。

なお相続税の節税目的に、タワ

ーマンションの高層階を購入し、さらに賃貸するスキームが流行している。これが相場の上昇をけん引しているともいわれるほどだ。

なぜ、節税が可能なのか。タワマンの土地は区分所有のため、同じ面積であっても割高な高層階の方が相続税の評価額が相対的に圧縮できる。その割にいざ売却しようとするれば高い値付けができるからだ。

もっとも「こ」まで節税術が横行すると税務当局も黙っていない

のでは」と不安視する声もある。実際、相続後すぐに売却したために、租税回避行為として相続税の評価額の圧縮が認められなかったケースもある。

現状では不動産関係者や税理士の多くは、国が固定資産税の評価方法を大きく変えるのは難しく、タワマンとそれ以外で評価方法を「変えるのも無理」というのが大方。タワマン節税が引つ張る上げ相場がいつまで続くかは、税務当局のさじ加減も影響しそうだ。

自宅の特例控除を使わない場合は、税率に注意!

3-14 不動産売却時の譲渡所得にかかる税率



2011年6月6日に
5000万円で買った
マンションを

4年後の2015年6月7日

に5800万円で売ると
減価償却費は135万円
所得額は740万円
税率は39%のため

531万円

売却額が下がっても
手取りは微増!

6年後の2017年6月7日

に5700万円で売ると
減価償却費は202万円
所得額は711万円
税率は20%のため

536万円!

じつは

ただし! 「5年」の数え方は1月1日を基準にする!

そのため、2016年12月20日に売却しても満5年だが税率は39%になってしまうので要注意。「売却した日」は売却契約の日、引き渡した日(所有権を登記移転した日)のどちらでもよい

*落合孝裕税理士監修