

不動産売却時の税金を少なくするには？

不動産の価格が上昇したこともあり、近々賃貸用マンションを売却することを考えています。売却時にかかる税金や注意点について教えてください。



不動産を売却する場合に、理解しておくべき税のポイントを説明します。

(1) 譲渡所得の年の数え方

まず、不動産を売却したときの年の数え方についてです。

不動産の売却は、所有期間5年超の場合、長期譲渡所得となり、所得税と住民税を合わせた税率が、短期に比べて約半分になります[復興特別所得税(所得税の2.1%)は考慮せずに説明、以下同様]。

- 長期譲渡所得(所有期間5年超)
…20%(所得税15%、住民税5%)
- 短期譲渡所得(所有期間5年以下)
…39%(所得税30%、住民税9%)

税法では、この年の数え方が独特で、売却した年の1月1日で判定することになっています。たとえば、以下のケースで考えてみましょう。

- 取得日…平成22年2月1日
- 売却日…平成27年4月1日

実際は5年を超えて所有していますが、売却した年の平成27年1月1日で判定なので、税法では所有期間5年以下となってしまいます。

(2) 「売却日」の考え方

次のポイントは、売却日は、「契約した日」と「引渡した日(=カギの引渡し日、登記申請書類の引渡し日など)」のいずれを選んで申告してもかまわないということです。

- 契約した日…平成26年12月20日
- 引渡した日…平成27年1月10日

このケースで、仮に平成21年中に取得した不動産であれば、引渡した平成27年を選べば、所有期間5年超となります。当然、引渡した日を選ぶべきです。

(3) 「取得日」の考え方

不動産の取得日も同様の考え方です。取得日は「契約した日」で、売却日は「引渡した日」と、いいとこ取りをしてもかまいません。

また、取得日については、親からの相続物件は、親の取得日を引き継ぎます。相続で引き継いだのが5年以内でも、親が取得したのが5年超であれば、長期譲渡所得の扱いとなります。親の取得日は、不動産の登記簿謄本で確認することができます。

(4) 建物の「取得費」の計算

譲渡所得の計算式は次のとおりです。

$$\text{譲渡所得} = \text{売却代金} - (\text{取得費} + \text{譲渡費用})$$

このうち「取得費」は購入時の取得価額をもとに計算します。土地は減価しませんので、購入時の価額がそのまま取得費となります。

一方で建物は年々減価しますので、減価償却費分を差し引いて計算します。つまり、その分は取得費が少なくなりますので、税金の対象額が増えることになります。賃貸物件であれば、毎年確定申告をしているはずですから、決算書の「減価償却費の計算」のページに記載されている建物の「未償却残高(期末残高)」が取得費となります。

(5) 特定の土地の1,000万円特別控除

さらに、一定の土地の売却には税の優遇措置があります。平成21年と平成22年の2年間に取得した土地については、所有期間5年超で売却すれば、1,000万円の特別控除の適用があります。売却益のうち1,000万円までは、税金がかかりません。所有期間5年超なら20%の税率ですから、最大で200万円の節税になります。

(6) 不動産を複数売却する場合のポイント

最後に、不動産を複数売却する場合のポイントです。同年中に売却した不動産の売却益と売却損は、通算することができます。たとえば、500万円の「売却益」と300万円の「売却損」、これが同年中であれば、

$$500\text{万円} - 300\text{万円} = 200\text{万円}$$

つまり、200万円だけが税金の対象となります。

昔、「原野商法」に引っかかってしまい、使い道がない山林や別荘用地を高い価格で買っていることがしばしば見受けられます。他の土地を売って売却益が出る予定があれば、この使い道がない土地を、同年中に売却することがお勧めです。

たとえば1,000万円で買った山林が、100万円で売れば、差引き900万円の売却損を作ることができます。これを、900万円以上の不動産の売却益が出る年と同じ年にすれば、180万円(=900万円×20%)の節税となります。

このように不動産の売却は、ちょっとしたポイントを知っているかどうかで、支払う税金が100万円単位で違ってきます。税の取扱いを十分理解したうえで、不動産の売却を進めてください。