

土地や建物をお売りになった場合 のチェックリスト

〔1〕 譲渡所得金額の計算

一般の場合の譲渡所得の金額は、次のように計算します。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{※1} & & \text{※2} & \text{※3} & \text{※4} & & \text{※5} \\ \text{譲渡価額（収入金額）} & - & \text{（取得費+譲渡費用）} & - & \text{特別控除} & = & \text{課税長期（短期）譲渡所得金額} \\ \text{《 いくらで売ったの 》} & & \text{《 いくらで買っていくら使ったの 》} & & \text{《 それでいくら儲かったの 》} & & \end{array}$$

※1 譲渡価格 _____ (内建物 _____ 内消費税 _____)
 不動産売買契約書 土地の実測精算金がある場合は譲渡価額に含める。
 未経過固定資産税相当額 1月1日以降日割り清算分として受取った金額

※2 取得費 支払先等 金額 チェック 日付

取得費	支払先等	金額	チェック	日付
①資産の購入金額	購入時の売買契約書		<input type="checkbox"/>	/
②印紙代	売買契約書の表紙など		<input type="checkbox"/>	/
③購入時の仲介手数料	不動産仲介業者		<input type="checkbox"/>	/
④登記費用(登録免許税)	司法書士		<input type="checkbox"/>	/
⑤不動産取得税	府・県税事務所		<input type="checkbox"/>	/
⑥保証料・抵当権設定費用	契約書・領収書		<input type="checkbox"/>	/
⑦その他(固定資産税相当額)	売主の領収書		<input type="checkbox"/>	/
⑧相続・贈与登記費用	司法書士		<input type="checkbox"/>	/
⑨相続税額の取得費加算	相続開始年月日		<input type="checkbox"/>	/

取得費が不明の場合…概算取得費 譲渡価格(収入金額)の5%相当額となります。

概算取得費を適用した場合他の取得費は含めることはできません。

建物は償却費を控除します。 建物の取得価額が不明な場合には、建物の標準的な建築価額表を基に計算します。

※3 譲渡費用 支払先等 金額 チェック 日付

譲渡費用	支払先等	金額	チェック	日付
①売却時の仲介手数料	不動産仲介業者		<input type="checkbox"/>	/
②印紙代	売買契約書の表紙など		<input type="checkbox"/>	/
③測量費など譲渡のために直接要した費用	土地家屋調査士等		<input type="checkbox"/>	/
④貸家の売却に際して借家人に支払った立退料	契約書・領収書		<input type="checkbox"/>	/
⑤取壊費用	解体業者		<input type="checkbox"/>	/
⑥その他			<input type="checkbox"/>	/
			<input type="checkbox"/>	/

このように、譲渡費用とは売るために直接かかった費用をいいます。

したがって、修繕費や固定資産税などその資産の維持や管理のためにかかった費用、売った代金の取立てのための費用などは譲渡費用になりません。

例) 売却の際に支払った抵当権抹消登記費用 × 売買実現のために直接要した費用ではない。
相続争い・代金回収のための弁護士費用 × ”

※4 特別控除額 居住用財産を売却した場合 3,000万円
収用などがあった場合 5,000万円 など

※5 長期とは … 売却した年の1月1日において所有期間が5年を超える場合
具体的には、平成15年12月31日以前に取得した土地や建物を
平成21年中に売却した場合

〔2〕 税額の計算

税額の計算 譲渡所得の税額は、「長期譲渡所得」になるか、「短期譲渡所得」になるかによって税率が異なります。

課税譲渡所得金額 × 税率 = 税額

長期	15% (所得税)	5% (地方税)	合計20%
短期	30% (所得税)	9% (地方税)	合計39%