税務相談室

土地・建物の譲渡

北海道医師会顧問税理士　中村　孝一

質問

1．不動産業者の仲介で昭和20年に買った貸家付の土地を売却しました。このとき借家人には立退料を支払うとともに、買主の要望によって建物は私の方で取り壊し、更地にして売却したのですが、この借家人への立退料と家屋の取壊し費用は、どのような取扱いになりますか。
　また、取得時の価額がはっきりしませんが、どうしたらよいのでしょうか。

2．永年、自分が居住していた不動産を譲渡した場合には、所得税が軽減されると人から聞きましたが、特例を受けるためにはどのような要件が必要でしょうか。

回答

1．取得費は譲渡価額の５％で計算する。他の費用は譲渡費用とする。

譲渡所得の金額の計算上控除される取得費とは、通常の場合、その資産の取得に要した金額に設備費と改良費を加えた合計額をいいます。

この場合、建物などのように、使用したり、期間が経過することによって価値が減少する資産については、その資産の「取得価額、設備費および改良費の合計額」から「減価償却費相当額」を差し引いて取得費を計算します。

しかし、昭和27年12月31日以前から所有していた土地や建物の場合には、その譲渡価額の５％相当額が取得費になります。ただし、譲渡価額の５％相当額が実際の取得費に満たないことを納税者が立証したときは、その実際の取得費によることができることとされています。

このような土地建物等についての簡便な取得費の計算による制度を「概算取得費控除」といいますが、昭和28年１月１日以降に取得した土地建物についても、この概算取得費控除に準じて計算してもよいことになっています。

なお、譲渡費用は取得費とは別のものですから、５％相当額とは別に控除されます。

ご質問の場合には、土地建物の譲渡価額の５％相当額を取得費として計算することになります。

譲渡所得の金額を計算する場合の「譲渡に要した費用」とは、資産を譲渡するために直接支出した費用や資産の譲渡価額を増加させるためにその譲渡に際して支出した費用をいいます。

この譲渡費用となるものを具体的に例示しますと、次のようなものです。

1）資産の譲渡に際して支払った仲介手数料、運搬費、登記もしくは登録に要する費用その他その譲渡のために直接要した費用。
2）借家人等を立ち退かせるための立退料。
3）土地（借地権を含みます）を譲渡するためにその土地に建っている家屋などを取り壊した場合の、その取壊し費用やその取壊しにより生じた家屋の損失。
4）既に売買契約を締結している資産をさらに有利な条件で他に譲渡するため、その契約を解除したことに伴い支出する違約金。

2．居住用財産について3,000万円の特別控除の特例の適用を受けるためには、一定の要件が必要です。

現に自分が住んでいる家屋（店舗併用住宅などは、自分の居住の用に使っている部分に限られます）やその家屋とともにその家屋の敷地となっている土地または借地権を譲渡した場合など、居住用財産の譲渡について、一定の要件を満たしている場合には、3,000万円の特別控除が受けられます。

特別控除を受けるための基本的な要件は次のとおりです。

1）居住の用に供している家屋の譲渡もしくはその家屋と共にその敷地の用に供されている土地等（土地の上に存する権利を含む）を譲渡したこと。
2）居住の用に供している家屋を２以上有する者については、その者が主として居住の用に供している家屋を譲渡したものであること。
3）前年または前々年に居住用財産の特別控除または居住用財産の買換え等の特例を受けていないこと。
4）特定の親族や同族法人などの特別関係者に譲渡したものでないこと。

また、所有期間および居住期間が10年以上の居住用財産で一定の要件に該当する場合には、3,000万円の特別控除との選択により居住用財産の買換えの特例が適用できます。

なお、所有期間が10年を超える居住用財産を譲渡し、3,000万円特別控除の適用を受けた場合には、その特別控除後の譲渡益に対し、次の軽減税率が適用されます。

特別控除後の譲渡益6,000万円以下の部分　10％
特別控除後の譲渡益6,000万円超の部分　15％