



経理の窓 7月号

平成29年7月10日号

暑中お見舞い申し上げます。厳しい暑さが続いています、お変わりありませんか？

今月の税務	法人税 : 5月決算法人の確定申告と納付 個人 : 所得税の予定納税額（第1期分）の納付 地方税 : 固定資産税と都市計画税の第2期分の納付
-------	--

個人が土地や建物を売却したときは

個人が土地や建物を売却したときは、譲渡所得の金額を計算して、確定申告を行います。

《譲渡所得の金額の計算》

一般の場合の譲渡所得の金額は、次のように計算します。

譲渡価額（収入金額）－必要経費（取得費＋譲渡費用）－特別控除額＝課税長期（短期）譲渡所得金額

《必要経費について》

□取得費 ①資産の購入代金 ②仲介手数料 ③登記費用（非業務用資産に係るもの）④設備費
⑤改良費（通常の修繕費は含みません。）などの合計額です。

ポイント

1. 建物の取得費 建物の取得価額－減価償却費相当額＝建物の取得費

2. 概算取得費控除の特例

実際の取得費が譲渡価額の5%相当額に満たない場合には、その5%相当額を取得費の金額として計算することができます。

3. 相続や贈与などにより取得した土地や建物を売却した場合の取得費

被相続人や贈与者がその土地や建物を買い入れた時の取得費によります。

相続人や受贈者が支払った登記費用や不動産所得税の金額も、他の所得の必要経費となる場合を除いて取得金額に含まれます。

2の概算取得費控除の特例を選択することもできます。

4. 交換等の場合の特例を受けて取得している場合の取得価額

交換や買換え（代替）の特例を適用している場合は、その特例を引き継いだ金額になります。

5. 相続財産を売却した場合の相続税額の取得費加算の特例

相続税の申告書の提出期限の翌日以後3年を経過する日までに売却した場合に適用されます。

□譲渡費用 ①仲介手数料 ②測量費など譲渡のために直接要した費用

③貸家の売却に際して借家人に支払った立退料

④土地の売却に際して建物を取り壊した場合の取り壊し費用や取り壊し損などの金額

* 修繕費や固定資産税のような資産の維持、管理に要した費用は含まれません。

《特別控除額（特例の適用）》

居住用財産を売却した場合の3,000万円の特別控除や収用などがあつた場合の5,000万円の特別控除などがあります。これらの特別控除の額は、譲渡価額から取得費及び譲渡費用を差し引いた金額が、各特別控除の額に満たない場合は、その金額が限度となります。

《譲渡所得の税額》

【長期譲渡所得の税額】 課税長期譲渡所得金額 × 所得税15%（他に住民税5%）

【短期譲渡所得の税額】 課税短期譲渡所得金額 × 所得税30%（他に住民税9%）

* 長期譲渡所得 売却した年の1月1日において所有期間が5年を超える土地や建物を売却した場合の譲渡所得
平成23年12月31日以前に取得した土地や建物を平成29年中に売却した場合が該当します。

* 短期譲渡所得 「長期譲渡所得」以外の土地や建物を売却した場合の譲渡所得
平成24年1月1日以後に取得した土地や建物を平成29年中に売却した場合が該当します。

《譲渡所得の申告に必要な書類》

個人が土地や建物を売却したときは、譲渡所得を計算して、確定申告を行います。

必要な確定申告用紙は、「申告書B第一表、第二表」及び「申告書第三表（分離課税用）」

「譲渡所得の内訳書（確定申告書付表兼計算明細書）【土地・建物用】」を添付します。

* 特例の適用を受ける場合には、申告書に添付しなければならない書類もあります。

特例の内容についての詳細は、譲渡所得のあらましや国税庁のホームページなどをご覧ください。

《譲渡所得の計算に必要な書類》

「譲渡所得の内訳書」を記入すると、譲渡所得の計算ができます。

記入するときに確認する書類は、

- | | | |
|------|--------------------------|--------------------------------------|
| 譲渡費用 | <input type="checkbox"/> | 土地建物の売買契約書 |
| | <input type="checkbox"/> | 司法書士等に支払った費用（収入印紙・測量費なども） |
| | <input type="checkbox"/> | 仲介手数料の領収書 |
| 取得費用 | <input type="checkbox"/> | 土地建物の売買契約書 |
| | <input type="checkbox"/> | 登記費用等の領収書（非業務用資産の場合） |
| | <input type="checkbox"/> | 仲介手数料の領収書 |
| | <input type="checkbox"/> | 設備費や改良費の契約書や領収書など（取得費に該当するかどうか検討が必要） |

* 事業用建物を売却したときは、事業所得や不動産所得の計算上必要経費に算入される償却費の累積額

* 売却した不動産の登記事項証明書により、取得日・譲渡日・地目・構造・面積・原因などの確認ができます。



有限会社たべい TEL 043-422-5836 FAX 043-422-5844

<http://www.帳簿.jp> 帳簿をつけます。

<http://www.tstabei.com> 経理の窓 <http://www.keirinomado.com>