

土地の売却、税金はいくら？

はじめに

土地をお持ちの方にとっては『この土地を売ったらいくらになるだろう？』という事は非常に気になるところではないでしょうか。しかし例えば1千万円で売ったからといって、丸々1千万円が手元に残るわけではありません。

・ ・ ・ そうです。売却益に対して税金を払わなければなりません。

今回は個人の方が土地を売却した場合に、いくら税金が課されてしまうのか？という事をご説明させていただきます。

1. どんな時に税金が課される？

土地を売却した場合、その売却により利益が出たときだけ税金が課されます。逆に売却により損が出た場合は税金は課されないだけでなく、他の土地や建物の売却益があれば、その売却益と相殺することができます。

2. 売却益の計算

売却による利益は次の算式により計算します。

$$(\text{売却による収入}) - (\text{取得費} + \text{譲渡費用}) = \text{売却による利益}$$

聞き慣れない言葉がいくつか出てきましたが、取得費というのは要するにいくらで買って来たかという金額、譲渡費用というのは売却手数料などと考えてください。

ただし『うちの土地は先祖代々の土地で、いくらで買って来たかなんて分からないよ!!』という場合や、買って来た金額が売却収入に比べてかなり安い場合は、売却収入の5%を取得費とすることもできます。

3. 税金はいくら？

土地の売却の場合、長期保有なのか、短期保有なのかによって税率が変わり、短期保有のほうが税率は高くなります。平成18年中に売却した場合の税率は以下の通りです。

短期保有（平成13年1月1日以後取得）
 所得税30% + 地方税9% = 39%

長期保有（平成12年12月31日以前取得）
 所得税15% + 地方税5% = 20%

$$\text{売却益} \times \text{税率} = \text{税金 になります。}$$

4. ケーススタディー

問題： Aさんは貸付用駐車場の土地を1億円で売却しました。この売却した土地は先祖代々のものであるため取得価額は不明です。譲渡費用を200万円とすると翌年に納付すべき税金はいくらになるでしょうか？

・ **まずは売却益を計算します。**

1億円で売却したため売却収入は1億円、取得費は不明であるため、売却収入の5%を使います。
 (1億円 × 5% = 500万円)、譲渡費用は問題の通り200万円です。

$$1 \text{ 億円} - (500 \text{ 万円} + 200 \text{ 万円}) = 9,300 \text{ 万円}$$

9,300万円が譲渡益になります。

・ **では税金はいくらになるでしょう。**

譲渡年の1月1日で所有期間が5年超の不動産は長期保有となり、税率は20%を使います。

$$9,300 \text{ 万円} \times 20\% = 1,860 \text{ 万円}$$

Aさんは翌年1,860万円の税金を納めなければなりません

名南税理士法人

〒456-0031 名古屋市熱田区神宮二丁目6番7号

<http://www.meinan.net/>