



税理士 重光 善夫

不動産を売ったときの税金のしくみ ～譲渡所得の計算のしかたについて(その2)～

Q

所有していた不動産(土地と建物)を売却しましたが、税金を計算する際の計算方法について教えてください。

A. 前回は譲渡所得の計算のしかたについて説明させていただきましたので、今回は税率や税額の計算方法についてご説明します。

まず、所有期間によって計算方法が異なりますので、**短期譲渡所得**と**長期譲渡所得**に区分します。

短期譲渡所得になるのは、令和8年分だと令和3年1月1日以降に取得した不動産です。

この場合原則、課税短期譲渡所得×30.63%(所得税・復興特別所得税)=税額(住民税の税率は9%)となります。

なお、短期譲渡所得であっても、土地等を国や地方公共団体に譲渡や収用された場合には、所得税等の税率が15.315%(住民税の税率は5%)となります。

長期譲渡所得になるのは、令和8年分だと令和2年12月31日以前に取得した不動産です。

この場合原則、課税長期譲渡所得×15.315%(所得税・復興特別所得税)=税額(住民税の税率は5%)となります。

なお、長期譲渡所得であっても、優良宅地の造成等のための土地等の譲渡をした場合には、2,000万円以下の部分の所得税等の税率が10.21%(住民税の税率は4%)となります。(ただし、課税の繰り延べや特別控除を適用した場合は使えません。)

また、長期譲渡所得であっても、令和7年分だと平成26年12月31日以前に取得した居住用不動産で、原則として「居住用財産の3,000万円の特別控除」が適用できる場合には、6,000万円以下の部分の所得税等の税率が10.21%(住民税の税率は4%)となります。

例えば、課税される金額が3,000万円(特別控除の前)の場合で、

短期譲渡所得の原則の場合、所得税等は $3,000万円 \times 30.63\% = 9,189,000円$

長期譲渡所得の原則の場合、所得税等は $3,000万円 \times 15.315\% = 4,594,500円$ となります。

居住用の不動産を売った場合や公共事業などで収用された場合で特別控除が適用されれば、課税される金額が $3,000万円 - 3,000万円 = 0円$ となるので所得税等は0円となります。

税理士
から一言

2回にわたり不動産を売った時の税金のしくみを説明させていただきました。譲渡所得においては様々な特例や特別控除があります。特例が使えるかどうか確認できるチェックシートがこちらに掲載されていますのでご参照ください。

資産税(相続税、贈与税、財産評価及び譲渡所得)関係チェックシート | 東京国税局

URL: <https://www.nta.go.jp/about/organization/tokyo/topics/check/check.htm>

