

不動産の売却時に係る経費



不動産を売却する際は以下のような経費が掛かります。

種類	費用
① 印紙代	5,000 円～3 万円(不動産が 500 万超～1 億円以下の場合)
② 仲介手数料	売買価格×3%+6 万円+消費税
③ 譲渡所得税 (長期譲渡所得の場合)	売買価格－取得費－譲渡費用＝売却益 売却益 × <u>20.315%</u> = 譲渡所得税 (所得税 15.315%+住民税 5%)
④ その他諸費用 建物を解体したり、 リフォームしたりする ときにかかる費用	建物解体費用 建物滅失登記費用 リフォーム費用 残置物処理費用

その1 税金に係る利率は2パターン

※税率は所有期間によって税率が変わります。(相続の場合は被相続人が所有してから)

購入から5年以内の場合⇒ **短期譲渡所得 税率 39.63%**

購入から5年を超えている場合⇒ **長期譲渡所得 税率 20.315%**

注:平成25年から令和19年までは、復興特別所得税として各年分の基準所得税額の2.1パーセントを所得税と併せて申告・納付することになります。

その2 取得費を調べる

※取得費を調べるには、売買契約書や支払明細書などが必要ですが、住宅ローンの返済口座の通帳でも計算できることがあります。

※売買関係の書類が見つからないときは、概算取得費で計算 ⇒ 売却価格×5%

例:土地と家を3,000万で売却 取得費は150万となります。

所有してから5年以下の不動産の場合は短期譲渡所得の税率(39.63%)が適用になるので、支払う税金が高くなります。

マイホームを売ったときの特例

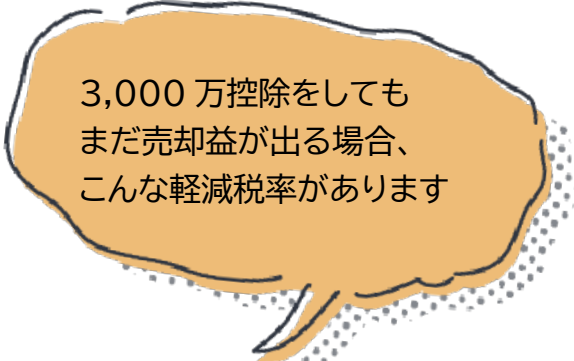
● 居住用財産を譲渡した場合の 3,000 万控除の特例

マイホームを売ったときは、所有期間の長短に関係なく譲渡所得から**最高 3,000 万円まで控除できる特例があります。**

ただし、この特例の適用を受けるための要件がありますので、注意が必要です！

1. 自分が住んでいる家屋であること
2. 以前住んでいた家屋を売る場合は、住まなくなった日から 3 年後の日の属する年の 12 月 31 日までに売ること
3. 家を解体した場合、解体した日から 1 年以内に土地の売買契約を締結する場合
4. 家を解体してから、その敷地を貸駐車場など事業用で使っていない事
5. 他の特例を受けていないこと(詳しい特例については直接お問い合わせください)
etc...

仮住まいなどで一時的に使った場合は適用にならないなど、細かい規定があります。



3,000 万控除をしても
まだ売却益が出る場合、
こんな軽減税率があります

● 軽減税率の特例

売却した年の 1 月 1 日の時点で所有期間が 10 年を超える居住用不動産を売却した場合には、次の軽減税率が適用になります。

売却益が 6,000 万以下については、通常 20.315%のところ、
14% (所得税 10%、住民税 4%) になります。

ちなみに 6000 万を超える場合は、超えた分の金額に対して 20% (所得税 15%、住民税 5%) の税率がかかります。

注：別途復興特別所得税がかかります。



シミュレーション 1 自宅を売却する場合

20 年前に木造の建売住宅を購入したが、実家の両親が高齢になったため、家を売却して実家に戻る
ことになった。

■契約書あり 4,200 万で購入

内訳⇒建物: 2,700 万(税込み)

土地: 1,500 万で購入

■売買価格 3,000 万で売却

内訳⇒建物:1,500 万(税込み)

土地:1,500 万

■家を売却する際にかかる費用として、不動産
会社に支払った仲介手数料、印紙代、登記費用な
どの諸費用約 140 万



■建物は減価償却するので残存価格
約 216 万で計算



売買金額

取得費

譲渡費用

$3,000 \text{ 万} - (216 \text{ 万} + 1,500 \text{ 万}) - 140 \text{ 万} = 1,144 \text{ 万}$   売却益

居住用財産を譲渡した場合の 3,000 万控除の特例の条件を満たすので、

$1,144 \text{ 万} - 3,000 \text{ 万} = 0$

支払う税金は 0 円になります

ちなみに…

売却益が高額で 3,000 万控除をしても引き入れない場合

例 売却益 4,000 万の場合

$4,000 \text{ 万} - 3,000 \text{ 万} = 1,000 \text{ 万}$

居住期間が 10 年を超えているので軽減税率の特例が適用されます。

$1,000 \text{ 万} \times 14\% = 140 \text{ 万}$

通常の税額より約 63 万お得 注:別途復興特別所得税がかかります。

相続した不動産の売却に係る特例

●取得加算の特例（相続税を支払った場合に限る）

被相続人（亡くなった方）の死から3年10ヶ月以内に不動産を売却すると支払った相続税の一部を売却益から差し引くことができるので、所得税が少なく済みます。

ただし、相続税を払っている場合に限ります※。 ※上の例（相続人が配偶者と子2人の場合）ですと、遺産総額が4,800万を超えると、その超えた分に対して税金がかかります。

●空き家の3,000万控除の特例

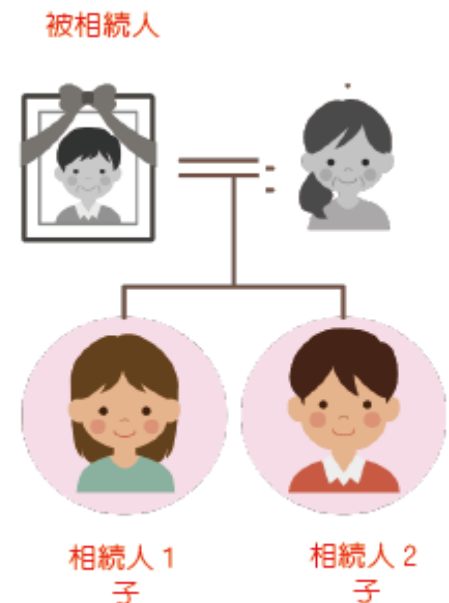
一人暮らしをしていた被相続人が亡くなって相続した家を売却する場合は、売却益から3,000万円差し引ける特例があります。（ただし、期限内に売却し所有権登記をした場合で、且つ下記条件に該当する場合があります）

<期限>

相続が発生してから3年後の年の12月31日まで

<3,000万控除を受けられる条件>

1. 昭和56年5月31日以前に建築されたこと
2. マンションでないこと
3. 売却時点で一定の耐震性が認められること あるいは相続後に建物を解体し売却したこと
4. 被相続人（亡くなった方）が亡くなる直前まで居住していた家であること
5. 相続があった日から3年後の年の年末までの間に売却したこと
6. 相続してから売却するまで、賃貸に出したり、相続した人が住んだりしていないこと
7. 売買金額が1億円以下のもの
8. 親子や夫婦など特別の関係がある人に対して売ったものでないこと



3,000万控除できるので、売却益が3,000万を超えなければ支払う税金は0円になります



シミュレーション 2

相続した家を売却する場合

父親が亡くなって土地と家を相続人(母と子供 2 人)で相続し、土地と家を売却して財産を分けることにした。

父親が 10 年前に木造の建売住宅を購入

■契約書あり 4,200 万で購入

内訳⇒建物:2,700 万(税込み)

土地:1,500 万で購入

■売買価格 3,700 万で売却

内訳⇒建物 2,200 万

土地:1,500 万

■家を売却する際にかかる費用として、不動産会社に支払った仲介手数料、印紙代、登記費用などの諸費用約 140 万

■建物は減価償却するので残存価格約 1,458 万で計算

被相続人

相続人 1
配偶者



相続人 2
子

相続人 3
子

売買金額

取得費

譲渡費用

$$3,700 \text{ 万} - (1,458 \text{ 万} + 1,500 \text{ 万}) - 140 \text{ 万} = 602 \text{ 万} \quad \text{📧 売却益}$$

※諸費用として購入時不動産会社に支払った仲介手数料や印紙代、銀行ローン手数料などの諸費用も加算可能ですので、

$$602 \text{ 万} \times 20.315\% = \text{約}122 \text{ 万円}$$

支払う税金は約122万円になります

注:別途復興特別所得税がかかります。

相続した不動産の売却に係る特例に該当すれば、

3,000 万控除が適用されるので支払う税金は 0 円になります。