不動産売却 VOL.2

～失敗する前に学ぶ対応策～

不動産売却を何度も経験される方は、そう多くはおられないでしょう。売却に失敗しないためには、重要な分岐点でどう決断するべきかを学んでおくことが大切です。経験豊富な専門家のアドバイスがきっと役に立つことでしょう。

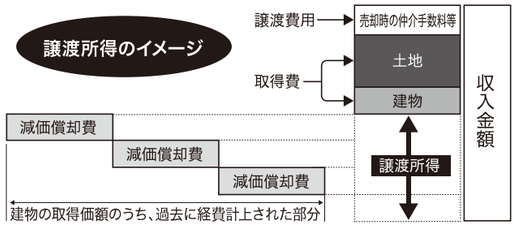
〔執筆〕スリーアローズ税理士事務所
代表税理士　三矢清史 氏
CPM(IREM認定不動産経営管理士)
CCIM(全米認定不動産投資顧問協会認定不動産投資資格)

役立つ情報をYouTubeにても展開中

譲渡所得があれば売却の税金が課税される

将来の年金不安、副業解禁などによりここ数年注目を集めている不動産投資。

これまで不動産の賃貸経営は農家や地主の方、不動産業者や大企業等の一部が行っていた事業というイメージもありましたが、昨今はサラリーマンの方でも不動産投資をされている方も多くおられます。



コロナ禍で不動産の整理を検討中の方もいらっしゃるかと思いますが、気を付けたいのが税金。特に譲渡に係る譲渡所得税・住民税ではないでしょうか。

譲渡所得税・住民税は売却された方皆様に課税されるわけではありません。

購入額(取得費)よりも高く売却できた方にその利益というべき所得について課税されるものです。この取得費ですが購入額がそのまま対象になるわけではありません。建物については時の経過による減価、すなわち減価償却費相当を控除する必要があります。単純に購入額より安く売却したということで譲渡に対する税金がかからないということにはなりません。

その仲介手数料等の譲渡費用や取得費を差し引いて所得がある場合、課税される税率は所有期間が5年を超えるかどうかで変わってきます。少しの時期の違いで大きく影響が出ますので、売却の時期はよくよく考えたいものです。

売却時期で付け加えるなら、譲渡が相続税の申告期限から3年以内に行われた場合、その譲渡した物件に対応する相続税相当を譲渡所得の計算上取得費にできる特例があります。同じ売却を行うのであればその期間で売却を行い、少しでも譲渡所得税・住民税を節約したいものです。

その他、不動産の譲渡に関する特例を表にまとめました。使いやすい特例としては、ご自身のご自宅が対象となる居住用財産を譲渡した場合の3000万円の特別控除ではないでしょうか。所有期間が5年超となる長期譲渡であれば最大600万円ほどの節税ができますが、住宅ローン控除と併用はできません。あとは平成21年及び平成22年に取得した土地等を譲渡したときの1000万円控除。こちらは自己の居住用といった要件はなく、その2年間に取得した土地等を長期譲渡のタイミングで譲渡した場合に適用可能です。マニアックな特例ですが最大200万円ほど節税可能ですので、適用忘れのないように注意したいものです。その他いろいろな特例がありますが、それぞれ事細かな要件があります。詳細はお付き合いのある税理士にご確認の上、不動産売却をご検討の際は、下記不動産会社にご相談ください。

個人が売主の場合の主な譲渡所得の特例とその効果

譲渡所得の特例	効果
居住用財産の譲渡所得の特例	所得の3,000万円控除
居住用財産を譲渡した場合の長期譲渡所得の課税の特例	税率優遇
特定の居住用財産の買換えの場合の長期譲渡所得の課税の特例	課税の繰延
収用等の譲渡所得の特別控除	所得の5,000万円控除
平成21年及び平成22年に取得したときの特別控除	所得の1,000万円控除
特定事業用資産の買換えの場合の譲渡所得の課税の特例	課税の繰延
相続財産を譲渡した場合の取得費の特例	取得費の加算

消費税や健康保険料にも要注意

その他に気を付けるべきなのが消費税です。

消費税の申告を行う必要があるのは基本的に2年前に消費税のかかる売上が1000万円を超えた方になります。居住用の家賃や土地の地代収入は非課税売上となります。そのためアパートオーナーのほとんどは消費税の申告が不要です。しかし、そのアパート等の賃貸用建物を売却した際の建物代金相当は消費税の計算対象になります。

1000万円を超える金額で建物を売却している場合、それだけで翌々年は消費税の納税義務者になります。消費税の申告が必要ということです。その申告が必要な年に再度不動産の売却を行った場合、建物代金に対応する消費税相当を申告する必要がありますのでくれぐれもご注意ください。このように2年前に建物を売却しているのであればその年は消費税の申告が必要になる可能性があるため不動産の売買をしないほうがいいかもしれません。

それ以外として、税金ではありませんが、所得が増えるので国民健康保険料にも影響が出ます。翌年分の金額が跳ね上がるだけでなく、医療費の自己負担割合も増える可能性がありますのでその点はご注意ください。

広告

〈企画〉
(株)日経アドエージェンシー
06-6231-9657

事業用・投資用・相続不動産の売却は、まずプロへの相談から。お気軽にお問い合わせください。

積水ハウス不動産関西
SEKISUI HOUSE GROUP
積水ハウス不動産関西株式会社
国土交通大臣免許(12)第2343号
大阪南営業所
TEL.06-4396-8666(火・水・祝休)

LIVABLE 東急リバブル
東急リバブル株式会社
国土交通大臣(11)第2611号
関西支社コンサルティング営業部
TEL.06-6343-4550(土・日休)

株式会社日本サブリース
SINCE 1987
宅地建物取引業・一級建築士事務所・特定建設業
宅地建物取業 国土交通大臣(3)第7531号
一級建築士事務所 大阪府知事登録(二)第19585号
特定建設業 大阪府知事許可(特-28)第124133号
本社営業本部　企画室
TEL.06-6765-9101(土・日・祝休)

三井不動産リアルティ
MITSUI FUDOSAN REALTY
三井不動産リアルティ株式会社
国土交通大臣(14)第777号
関西支店ソリューション営業部
TEL.0120-983-801(土・日・祝休)