

自宅・土地売却の注意点 譲渡所得、特別控除を活用 税理士法人 山田&パートナーズ税理士 浅川典子さん

2023/6/28付 | 日本経済新聞 夕刊

老人ホームに入居するために、40年前に買った自宅を取り壊して土地を売却します。譲渡所得税がかかるようです。どんなことに注意が必要ですか。

有料老人ホームへの入居を選ぶ高齢者が増えています。その資金確保で自宅売却を考える人が少なくありません。その際、自宅土地は購入や相続から長い年月がたっていて、売却すると譲渡所得が発生し課税されることがあります。

自宅の譲渡所得は、譲渡（売却）収入から自宅の取得費と譲渡費用を差し引いて求めます。取得費は土地の購入価格に、建物の購入価格から減価償却費を差し引いた金額を加えた額です。譲渡費用は、売却時に不動産業者に支払う仲介手数料や建物の取り壊し費用などが含まれます。購入価格が不明なら売却収入の5%を取得費とすることができます。とはいえ、長年住んだ自宅土地は譲渡費用を差し引いても譲渡所得がプラスになることが珍しくありません。



そこで留意しておきたいのが、所有期間に関わらず譲渡所得から差し引ける3000万円の特別控除です。控除できれば譲渡所得がゼロになることがあります。また、特別控除後の譲渡所得がプラスでも、自宅土地を売却した年の1月1日現在で所有期間が10年超であれば、6000万円以下の部分の税率は所得税、住民税の合計で14%（復興特別所得税を除く）で済む軽減税率の特例が使えます。

特別控除の適用を受けるには要件を満たす必要があります。建物を取り壊す場合は、取り壊した日から1年以内に、子や配偶者など身近な人以外と土地売却契約を締結し、住まなくなった日から3年が経過する日の属する年の12月31日までに売却しなければなりません。売却契約の締結前に敷地を貸し駐車場などに利用していないことも要件の一つ。特別控除の適用を受ける場合、売却翌年に確定申告をすることもお忘れなく。

Nikkei Inc. No reproduction without permission.