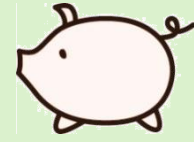


# ～これから不動産のご売却をお考えの皆様へ～ 『売却の事前準備』はできていますか？〈中編〉

## ★売却後の税金を軽減するために…



### ◎譲渡所得税と住民税の軽減対策

売却した価格が購入した価格を上回った(利益が出た)場合には、不動産を所有していた期間に応じて、その差額(利益)に対して、所得税と住民税がかかります。

所有期間が5年以下の場合 → 税率 39.63%(所得税30.63% 住民税9%)

所有期間が5年を超える場合 → 税率 20.315%(所得税15.315% 住民税5%)

例) 30年前に1,500万円で購入した土地を2,000万円で売却した場合

$$2,000万円 - 1,500万円 \times 20.315\% = \text{約101万円を納税}$$

※実際には、購入価格と一緒に購入時と売却時にかかった一定の経費も差し引かれます。

※建物については、購入した価格から減価償却費を差し引いた金額が対象になります。

### ・購入時の価格が分からない(証明できない)場合は…

購入時の価格は当時の「売買契約書」か「代金の領収証」で確認しますが、これらの書類がない場合は、売却価格の5%が購入価格とみなされます。

これを上記の場合にあてはめると…

(※この場合も一定の経費は差し引かれます)

$$2,000万円 - (2,000万円 \times 5\%) \times 20.315\% = \text{約385万円を納税}$$

### ・「3,000万円の特別控除」の適用条件は…

自己居住用として住んでいた不動産を売却した場合は、売却による利益について3,000万円まで控除されます。この制度は転居後、3年目の年末まで有効です。

### ・相続の場合の注意点は…

相続の場合、相続人全員の名義で登記するケースがありますが、その不動産を売却する際に「3,000万円の特別控除」が受けられるのは、その家に住んでいた方だけになりますので、相続後の名義を誰にするのかは十分に考慮しましょう。

とんとん住宅販売では、購入当時の書類のご確認や、今回売却した場合の課税の有無や金額についてのご相談にも対応しております。

もしご不明な点がございましたら、いつでもお気軽にご連絡ください。



次回は『売却時のトラブル回避法』についてお伝えします。