

税務Q&A



自宅マンションを売却したときの税金について

九州北部税理士会 福岡支部 調査研究委員会 真鍋亮平



現在居住中の自宅マンションを売却したいと考えています。マンションを売却した場合、どのような税金がかかりますか。



マンションを売却して利益（譲渡所得）が出た場合には、その利益に対して所得税が課されます。

1. 譲渡所得金額の計算方法

譲渡所得の基本的な計算方法は、以下のとおりです。

譲渡所得金額＝

譲渡価額－（取得費＋譲渡費用）－特別控除額（※）

「取得費」とは、マンションの購入代金（建物と土地を一括で購入している場合には、その取得価額を「建物の取得価額」と「土地の取得価額」に区分する必要があり、減価償却費も考慮します。）や仲介手数料などの合計額です。購入時期が古いなど、取得費が分からない場合には、売った金額の5%相当額を取得費とすることができます。

「譲渡費用」とは、仲介手数料や測量費などマンションを売るために要した費用などです。※マイホームを売却したなど一定の要件を満たす場合には最高3000万円の特別控除があります。

2. 税額の計算

税額の計算は、譲渡所得金額に一定の税率をかけて計算します。税率は、「長期譲渡所得」か「短期譲渡所得」かによって異なり、売却した年の1月1日現在で、不動産の所有期間が5年を超える場合は「長期譲渡所得」に、5年以下の場合は「短期譲渡所得」になります（「売却した日」が基準でないことに注意が必要です。）。

課税譲渡所得金額×税率＝譲渡所得税

①長期譲渡所得：所得税15.315%（復興特別所得税含む）、住民税5%

②短期譲渡所得：所得税30.63%（復興特別所得税含む）、住民税9%

なお、マイホームの所有期間が10年を超えている場合は、一定の軽減された税率で税額を計算することができます。

3. 譲渡所得の申告

譲渡所得の申告は、原則として、不動産を譲渡した日の属する年の翌年の3月15日までにを行う必要があります。譲渡所得は、給与所得などの他の所得と区分して計算しますが、確定申告の手続は他の所得と一緒にすることになります。

4. 最後に

以上は、あくまでもマンション売却により譲渡所得が生じる場合の、ごく基本的な説明にすぎません。譲渡所得の計算式自体はシンプルですが、実際の取得費の算出、譲渡費用となるものとならないものの区別、特別控除等の特例が適用できるかどうかなど、実際に譲渡所得金額と税額を計算することは簡単ではなく、非常に専門的な検討が必要です。

また、実際のケースでは、マンションの売却によって逆に損失が出ることもあります（その場合、一定の要件を満たせば譲渡損失を他の所得と損益通算できる特例等があります。）。

マンションの売却を検討されている方は、売却によってどのような税金の負担が生じるか、どのような特例が適用できるのか等について事前に税理士に相談し、シミュレーションしておくことが重要です。