

譲渡所得の計算について

令和3年分の確定申告が2月16日から始まります。今回は譲渡所得の計算における取得費及び譲渡費用について再確認しましょう。

譲渡所得の計算は、次の算式となります。

収入金額－（取得費＋譲渡費用）－特別控除＝譲渡所得

<取得費>取得費に含まれる主なものを例示すれば下記となります。

- ① 購入代金、建築代金、購入手数料
- ② 土地や建物を購入したときに納付した登録免許税（登記費用も含まれます）、不動産取得税、印紙税。なお、業務の用に供される資産に係る税金は、業務に係る各種所得の金額の計算上必要経費に算入することになっていきますので、取得費に含まれません。
- ③ 建物付きの土地を取得した場合において、その取得後おおむね1年以内に建物等の取壊しに着手するなど、その取得が当初からその建物等を取壊して土地を利用する目的であることが明らかであると認められるときは、建物等の取得に要した金額及び取壊しに要した費用の額の合計額。
- ④ 取得に関し争いのある資産につきその所有権等を確保するために直接要した訴訟費用、和解費用等の額（各種所得の金額の計算上必要経費に算入されたものを除きます）。
- ⑤ 土地や建物を購入するために借り入れた資金の利子のうち、その資金の借入れの日からその土地や建物を実際に使用開始する日までの期間に対応する部分の金額（各種所得の金額の計算上必要経費に算入されたものを除きます）。
- ⑥ いったん締結した土地や建物などの取得に関する契約を解除して他の物件を取得することとした場合に支出する違約金の額（各種所得の金額の計算上必要経費に算入されたものを除きます）。
- ⑦ 埋立て、土盛り、地ならし、切土、防壁工事その他土地の造成又は改良のために要した金額。
- ⑧ 土地の取得に際して支払った土地の測量費
- ⑨ 土地、建物等の取得に際し、その土地、建物等を使用していた者に支払う立退料その他その者を立ち退かせるために要した金額。

<譲渡費用>譲渡費用に含まれる主なものを例示すれば下記となります。

- ① 土地や建物を売るために支払った仲介手数料
- ② 売買契約書に貼付した収入印紙代
- ③ 貸家を売るため、借家人を立ち退かせるための立退料
- ④ 借地権を売るときに地主の承諾をもらうために支払った名義書換料など
- ⑤ 土地などを売るためにその上の建物を取り壊したときの取壊し費用とその建物の損失額
- ⑥ 既に売買契約を締結している資産を更に有利な条件で売るために支払った違約金
土地などを売る契約をした後、その土地などをより高い価額で他に売却するために既契約者との契約解除に伴い支出した違約金になります。手付金の返還分に相当する金額は譲渡費用となりません。
