
今月のテーマ 譲渡所得における取得費について

土地や建物を譲渡するときに、購入した金額よりも高い金額で売れると譲渡益が発生し、その譲渡益に対して所得税が課税されます。この譲渡益は譲渡所得と呼ばれ譲渡金額から取得費・譲渡にかかった費用をマイナスして計算されますので、取得費の金額がいくらになるのかという点が譲渡所得を計算するうえで重要なポイントとなります。今回は譲渡所得における取得費についてご紹介します。

1. 譲渡所得の対象となる資産

譲渡所得の対象となる資産は、土地、借地権、建物、株式等、宝石や書画、骨董、特許権や著作権などの譲渡で、事業所得や雑所得に該当しないものとなります。

2. 譲渡所得の計算

譲渡所得の計算は **譲渡所得 = 収入金額 - (取得費 + 譲渡経費)** によって計算されます。なお、収入金額は譲渡代金、譲渡経費は譲渡にかかった経費の額をいいます。

3. 通常の場合の取得費

譲渡金額から控除する取得費とは、その資産の購入金額と購入後に支出した改良費などの金額の合計額となります。購入金額には資産の本体価格のほか、次のような費用も含まれます。また建物などの減価償却資産については、取得時から譲渡時の期間に対応した減価償却費の相当額を当初の取得費からマイナスする必要があります。

取得費 =	<ul style="list-style-type: none">① 購入に際して支払った代金や運送費、関税、据付費、関連手数料など② 自身で建設、製作等した資産の場合、建設等のために支払った原材料費、労務費、諸経費③ 土地の取得を目的に建物付き土地を購入した場合の建物取壊し費④ 土地の造成や改良のために支払った費用	-	取得から譲渡までの期間に対応した減価償却費相当額
-------	---	---	--------------------------

4. 贈与・相続の場合の取得費

個人からの贈与や相続によって取得した資産については、贈与者や被相続人がその資産を取得した時の取得費を引き継ぐこととなります。ただし、資産の取得者が支払った登録免許税や不動産取得税、登記費用など資産を取得するために通常必要と認められる費用は改めて取得費に加算することができます。

また相続により取得した資産について、相続した際に相続税を納めており、かつ被相続人が亡くなった日の翌日から3年10か月以内(つまり相続税の申告期限から3年以内)に譲渡した場合には、過去に納めた相続税のうち一定額を取得費に加算できる特例があります。

5. 概算取得費

購入金額が不明な資産の取得費は、上記に関わらず譲渡金額の5%相当額を取得費として計算することができます。ただし、この場合は償却費相当額を控除しません。したがって、その概算5%相当額と上記の方法により算出した金額とのどちらか多い金額を取得費とすることができます。

この概算取得費が適用されるケースで一番多いのは、相続などで土地や建物、株式などを取得したため購入当時の書類が残っておらず上記の方法で取得費を算出できないものです。

【例】 相続により取得した土地を1億円で譲渡し、譲渡の際に仲介手数料として300万円を支払っている。
なお、この土地は被相続人が60万円で取得したもののだが、相続の際に登記費用と登録免許税を合わせて30万円支払っている。(相続税の取得費加算については考慮しない)

- ① 収入金額 1億円
- ② 取得費
 - i. 譲渡金額の5%相当額 1億円×5%=500万円
 - ii. 実際の購入金額+登記費用等 60万円+30万円=90万円
 - iii. いずれか多い金額 500万円 > 90万円 ∴ 500万円
- ③ 譲渡経費 300万円
- ④ 譲渡所得 1億円 - (500万円 + 300万円) = 9,200万円