

TMBニュース



税理士法人トータルマネジメントブレイン URL : <http://www.tsubota-tmb.co.jp/> 平成30年10月19日発行
 有限会社トータルマネジメントブレイン Mail : tmb@tkcnf.or.jp 担当 : 植村 一成
 【大阪本部】〒530-0045 大阪府大阪市北区天神西町5-17 アケイ南森町6F TEL : 06-6361-8301 FAX : 06-6361-8302
 【東京支店】〒103-0025 東京都中央区日本橋茅場町1-2-14 日本ビルディング3号館3F TEL : 03-6231-1576 FAX : 03-6231-1577

不動産を売却した際の取得費について

1 譲渡所得の金額と取得費の原則

個人が不動産などを売却した際、その売却益に対して譲渡所得税が課税されることとなります。その課税対象となる譲渡益は、「収入金額－（取得費＋譲渡費用）」と計算されます。原則的に、収入金額は買主から受け取る金銭の額、取得費は売った不動産の購入代金や購入手数料など、譲渡費用は売るために直接かかった仲介手数料などの費用をいいます。このうち収入金額と譲渡費用はその売却取引の際に確定するため、確定申告の時まで時間の経過も短く資料を失念する可能性も少ないため金額を容易に把握することが可能です。一方、金額がいくらになるのか把握することが困難な場合が多いのが取得費です。不動産の取得は大きなイベントですので、当の本人が購入の場合はその売買契約書や仲介手数料などの領収書を保存しているケースが多いのですが、先代より相続などで引き継いでいる土地についてはこういった取得費を把握するための書類を保存されていない方が多いのが実情です。実際の取得費が分からない場合は、収入金額の5%相当額を概算取得費とすることができます。

（設例）収入金額：3,000万円 で不動産を売却（5年超所有とする）

①取得費が2,500万円だと分かる場合： $3,000 \text{万円} - 2,500 \text{万円} = 500 \text{万円}$ 、 $500 \text{万円} \times 20.315\% = 101.575 \text{万円}$

②取得費が不明な場合： $3,000 \text{万円} - 3,000 \text{万円} \times 5\% = 2,850 \text{万円}$ 、 $2,850 \text{万円} \times 20.315\% = 578.9775 \text{万円}$

今回の設例で比較すると、取得費が把握できるか否かによって税額が約480万円も違ってきます。

2 取得費に関する裁決例

（国税不服審判所 平成29年12月13日裁決）

不動産の取得費について、基本的には売却した者が所持している購入時の売買契約書を基に把握することになりますが、「以前父が購入した際に当時の売り主が作成した土地の台帳に記載されていた売却金額」を基に今回の売却に係る取得費とした裁決が出ました。

【事実関係】

昭和41年、請求人の父が不動産会社から土地を購入し、昭和52年に移転原因を「昭和41年売買」として所有権移転登記。その後、父から母、母から請求人へ相続があり、平成24年に請求人がこの土地を売却。

【請求人（納税者）】

当初5%の概算取得費をもって申告した後、昭和52年の地価公示価格を基に推計した金額をもって更正の請求。父が購入時の売買契約書等が見当たらないことを概算取得費によって計算すべき理由とすべきでないとして主張。

【税務署】

請求人の父が取得に要した金額は不明であり、また、請求人が取得費と主張する金額は移転登記時である昭和52年の地価公示価格に基づいて推計したに過ぎず実際の取得費ではないことから5%の概算取得費とすべきだと判断し更正処分を下した。

【国税不服審判所】

この一件に対して調査したところ、当時父がこの土地を購入した際の売り主である不動産会社作成の土地台帳が存在することを認め、その内容の信用性について検討した結果その信用性が高いと判断。この土地台帳の記載通りの事実があったと推認でき、この推認を妨げる事情がない限り、今回の取引についての取得費はこの土地台帳に記載された金額によるべきである。

まとめ

2の裁決例のように、父が購入した売り主が不動産会社であり当時の記録が残っており、尚且つ開示してもらえる場合でなければ売買契約書等の代わりに取得費を裏付ける客観的な資料を準備することは難しく、1の最後の設例のように概算取得費の場合の高い税額を納めなければならなくなってしまいます。古くから先祖代々お土地を引き継いでいる方については取得費が不明であること致し方ないことではありますが、直近で不動産を購入された方々についてはできるだけ配偶者やお子様の税負担を軽減してあげるためにも、売買契約書等の証憑書類は確認しやすいうように保存してあげておくことをおすすめします。

また、不動産の買換えなどを行う際の特例の適用を受けるか受けないかの有利判定の際も取得費が把握できるかどうかに関係しますので、換金したい方も場所を変えて不動産投資を継続したい方もお気をつけください。