



# 青色だより

税金・経営・金融・保険・法律のホームドクター

福岡県青色申告会連合会

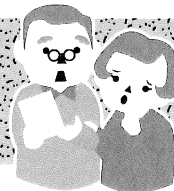
発行人 会長 梅原 祐治

〒812-0038 福岡市博多区祇園町1-40  
大樹生命福岡祇園ビル3階

TEL (092)283-7177・FAX (092)283-7176

後悔しないために  
知っておきたい

土地・建物を売却したときの  
税金のはなし



この数年、住宅地・商業地とも公示地価が上昇しているというニュースを耳にした方も多いのではないのでしょうか。福岡市を中心に、春日市や大野城市など近隣の地域でも上昇しており、不動産の売却を検討する方も少なくないようです。土地や建物を売却したときには、利益に応じて確定申告と納税が必要になります。この利益(所得)のことを譲渡所得といいます。今回はこの譲渡所得について確認しておきます(ただし、土地・建物は事業用として使用していない自己所有のものを対象として記載しています)。

## <譲渡所得の計算>

$$\begin{aligned} & \text{総収入金額} - (\text{①取得費} + \text{②譲渡費用}) = \text{譲渡益} \\ & \text{譲渡益} - \text{③特別控除額} = \text{譲渡所得の金額} \end{aligned}$$



### ① 取得費について

土地・建物の購入代金等が取得費となりますが、建物の場合は所有していた間の減価償却費を差し引いた残りの金額が取得費となります。

ちなみに購入した際の手帳を紛失した場合や、相続した資産で購入金額が不明の場合などには、売却金額の5%を取得費として計算することになりますので、注意が必要です。

### ② 譲渡費用

- ・ 不動産会社に支払った仲介手数料
- ・ 印紙代
- ・ 土地を売却するために、その上の建物を取り壊した場合の取り壊し費用など、売却するために直接かかった費用を譲渡費用として計上できます。

### ③ 特別控除額

土地や建物を売却したときには特別控除が受けられる場合があります。

よくある特別控除としては、マイホームを売却したときに受けられる3,000万円控除や、行政などが買い取りを申し出た場合に起こる収用交換等の場合の5,000万円控除などです。詳しい内容は税務相談等を利用してお尋ねください。

## <納める税金の計算 - 短期譲渡所得と長期譲渡所得 ->

上の計算の譲渡所得の金額から税金の計算を行います。土地や建物を売却した際の「譲渡所得」は、皆さんが毎年行っている所得税の確定申告の一部になります。ただし、事業(不動産)や給与(年金)の所得は合算して所得税の計算(累進課税)をしますが、譲渡所得の場合は分離課税という制度がとられているため、計算方法が別途定められています。また、土地・建物を所有していた年数により税率が異なります。

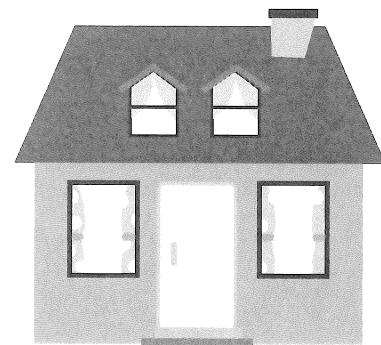
(1) 譲渡した年の1月1日時点で所有期間が5年を超える場合

長期譲渡所得 譲渡所得金額×15%

(2) 譲渡した年の1月1日時点で所有期間が5年以下の場合

短期譲渡所得 譲渡所得金額×30%

※復興特別所得税(2.1%)と住民税(長期5%、短期9%)は含んでいません



譲渡所得は、購入した際の手帳がないと不利になるケースが多く存在します。例え「親が30年前に買った相続した家」であっても書類が必要です。改めて書類の保管って大切ですね。心当たりのある方は今すぐ確認を!

# 記帳は正確に! 消費税の申告・税務調査で困らないために 会計ソフト「ブルーリターンA」の摘要入力と検索機能の紹介

皆さまにご利用いただいている会計ソフト「ブルーリターンA」、記帳する際に正しく【摘要】の入力をしていますか？

記帳の確認をしていると、摘要の入力内容が不足していたり、同じ内容の取引であるのに仕訳によっては入力内容が異なっていたりするケースを見ます。

来年10月からのインボイス制度の導入とともに、消費税の確定申告が必要になる方も多くなることをふまえ、これを機会に記帳方法をもう一度見直してみましょう。

## 摘要について

帳簿をつける際には取引日・金額のほか、取引相手及び取引の内容を摘要に記載する必要があります。摘要がきちんと書かれていない場合は、これらを確認することができないため、税務調査があった際に調査官とトラブルになるケースも考えられます。特に消費税の確定申告がある方は、帳簿に求められる要件が厳格です。摘要には【取引相手】【取引内容】を必ず記入しましょう。

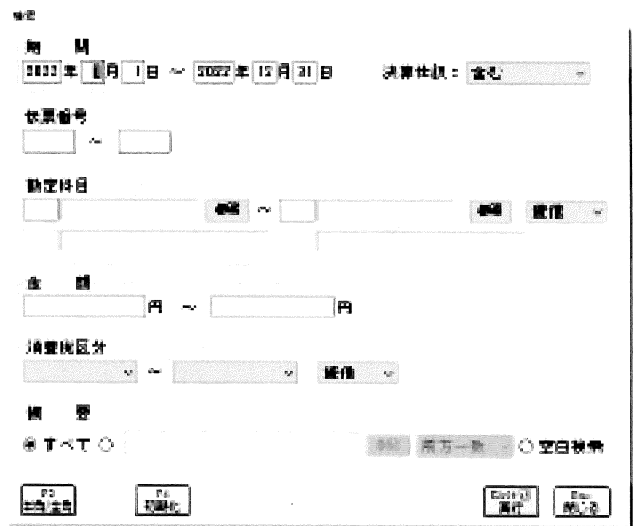
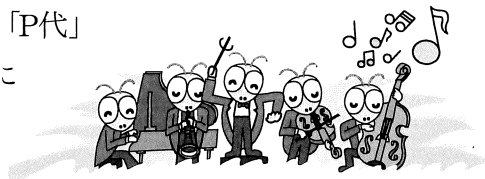


また、摘要入力の際に繰り返し使うような語句については、摘要設定・摘要参照機能がおすすです。勘定科目と登録したい摘要を入力後に **F8 摘要設定** をクリックすると、語句の登録ができ **F9 摘要参照** で呼び出しが可能です。

## 仕訳の検索機能について

**F11 検索条件** をクリックすると、勘定科目や金額などの条件を指定して、入力した内容を検索することができます。摘要参照を利用するなどして、統一した内容で記帳していれば、摘要(キーワード)検索から複数の取引を表示することが可能です。

旅費交通費のうち「駐車場代」がいくらかかっているのか確認したい、といった場合に便利です。「パーキング」「P代」など異なる表記で入力していると検索に引っかかりませんのでご注意ください。



## 税務相談日のお知らせ

税理士による無料相談  
ご相談の際は、**ご予約**をお願い致します。  
**9月5日(月)・15日(木)・10月3日(月)**  
10時～12時 / 13時～16時  
※所得税・消費税・相続税・贈与税等々  
※上記は都合により変更する場合がございます。

## 法律相談日のお知らせ

弁護士の橋先生による無料相談  
**9月14日(水) 15時～17時**  
事業経営のトラブルだけではなく、プライベートな相談でも悩み事があれば一度ご相談に来ませんか？  
ご希望の方は上記の日程をご確認の上、事前に事務局まで**ご予約**ください。

行事予定	行事予定日	行事内容
今月の	9月5日(月)・15日(木)	税務相談日
	9月14日(水)	法律相談日
	9月28日(水)	【該当者のみ】消費税中間申告 振替納税利用者の振替日

# ふくおかNEWS

メール: info@aoiro-f.com  
H P: http://aoiro-f.com/  
Tel:092-283-7177 FAX:092-283-7176  
当会発信専用番号:070-5416-5221

## 編集後記

夏の甲子園が終わりましたね。今年は、山口県代表の下関国際が優勝候補の大阪桐蔭と近江を破る大金星をあげました。決勝では負けてしまいましたが、勝った仙台育英が東北勢初の甲子園優勝と非常に見どころのある大会となりました。お隣の山口県代表の躍進ということもあり久々に甲子園に熱中してしまいました。