田口会計事務所ニュース　8月号

今回のテーマ：土地・建物を譲渡した場合の平成29年度改正

平成29年度税制改正により、土地・建物を譲渡した場合の特例等の改正がおこなわれました。

1．土地・建物を譲渡した場合の税制

（1）概要

土地や建物を譲渡したときの譲渡所得に対する税金は、他の所得と区分（分離課税）して計算します。

分離課税の譲渡所得の課税対象には、土地のほか、借地権や耕作権など土地の上に存する権利を含み、海外に所在する土地や建物も含みます。

また、譲渡した土地や建物の所有期間が、譲渡した年の1月1日現在で5年を超えるかどうか（長期譲渡所得か短期譲渡所得か）により、適用する税率が異なります。

（2）課税譲渡所得金額の計算

課税譲渡所得金額＝譲渡価額－（取得費＋譲渡費用）－特別控除額（一定の場合）

※　この計算式で計算した結果、損失が生じても、土地や建物の譲渡による所得以外の所得と損益通算ができません。

ただし、マイホームを売ったときは、損失を控除できる特例があります。

譲渡価額	取得費	売った土地や建物を買い入れた時の購入代金（建物は減価償却費相当額を控除します。）や仲介手数料などの合計額です。 実際の取得費の金額が譲渡価額の5%に満たない場合は、譲渡価額の5%相当額を取得費として計算することができます。
	譲渡費用	①仲介手数料、②測量費など土地や建物を売るために直接要した費用、③貸家の売却に際して支払った立退料、④建物を取壊して土地を売ったときの取壊し費用などです。
	特別控除額	収用などのとき：最高5,000万円 自分の住んでいる家屋と土地を売ったとき：最高3,000万円

（3）税率

区分	所得税	住民税
長期譲渡所得	15%	5%
短期譲渡所得	30%	9%

2. 改正の主なポイント

項　　目	内　　容
短期所有土地の譲渡等をした場合の土地の譲渡等に係る事業所得等の特例	適用停止措置の期限が平成 32 年 3 月 31 日まで延長されました。
優良住宅地の造成のために土地等を譲渡した場合の長期譲渡所得の課税の特例	適用期限が平成 31 年 12 月 31 日まで 3 年延長されました。
特定土地区画整理事業のために土地等を譲渡した場合の 2,000 万円特別控除	都市緑地法の規定により同法の改正後の緑地安全・緑化推進法人（改正前：緑地管理機構）に土地等が買い取られる場合を引き続き本特例の対象とすること等とされました。
特定の事業用資産の買替えの場合の譲渡所得の課税の特例	一定の見直しを行った上、その適用期限を平成 32 年 12 月 31 日まで 3 年延長することとされました。
災害に関する税制上の措置の整備	優良住宅地の造成等のために土地等を譲渡した場合の長期譲渡所得の課税の特例ほか一定の整備が行われました。