



銀行交渉術 と 最新税務情報

発行 税理士法人 KJ グループ

〒536-0006

大阪市城東区野江4丁目11番6号

TEL : (06) 6930-6388

FAX : (06) 6930-6389

■ 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収入金額、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

消費税の課税事業者が課税資産(店舗等)を譲渡した場合は、事業所得に係る経理方式(税込経理方式・税抜経理方式)と同一の経理方式によって計算します。

(1) 税込経理方式を採用初している場合

税込価額で収入金額、取得費及び譲渡費用を計算します。

(2) 税抜経理方式を採用初している場合

税抜価額で収入金額、取得費及び譲渡費用を計算します。

免税事業者の場合は、税込価額によって計算します。

<収入金額> 不動産売買において、未経過期間に対応する固定資産税相当額を受け取る場合は、収入金額に算入することになります。

<取得費> 取得費には、購入代金、建築代金、購入手数料、設備費及び改良費なども含まれます。減価償却資産の取得費は、原則として、取得価額から定額法によって計算した減価償却費を控除した金額になります(所得税法第38条第2項)。ただし、業務の用に供していた資産で定率法によって減価償却費の計算をしている場合には、その未償却残高が取得費になります。

<譲渡費用> 譲渡費用は、資産を譲渡するために直接かかった費用となります。

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。

(出典 税務懇話会)