

短期・長期譲渡所得と所有期間

土地建物等を譲渡する際の所得税は、**長期譲渡所得**と**短期譲渡所得**に分けて計算します。所有期間が**5年を超える土地建物等を譲渡した場合は長期譲渡所得**として、長期譲渡所得の**15%**の金額に相当する所得税が課税され、**5年以下の場合は短期譲渡所得**として、短期譲渡所得の**30%**の金額に相当する所得税が課税されます（措法31、32）。

1日の違いで税率が大きく変わるため、所有期間の判定は間違えたくないところです。

所有期間の判定基準は、**土地建物等の取得の日から、譲渡した年の1月1日まで**とされているため、取得の日の確認については注意が必要です。

譲渡の日ではなく、**譲渡した年の1月1日が判定基準**なので、取得の日から譲渡の日までが5年を超えていても、譲渡した年の1月1日の時点で5年以下の場合、譲渡した土地建物等は短期譲渡所得となります。

取得の日は、原則として資産の**引き渡しの日が基準**とされています（所基通36-12）。しかし、引き渡しの日については契約ごとに異なり、通常は契約者同士が契約書等で引き渡しの日を決めている場合が多いです。例えば居住用財産の譲渡であれば、代金等を全額支払った場合でも、子どもの学校の都合上3月末を引き渡しの日にするなど、それぞれの条件で引き渡しの日を定めることができるからです。

引き渡しの日のほか、納税者の選択により、**取得の日を当該資産の契約の効力発生の日とすることも出来ます**（同通達）。契約の効力発生の日は、売買の意思を表明した**契約の締結日**となります。

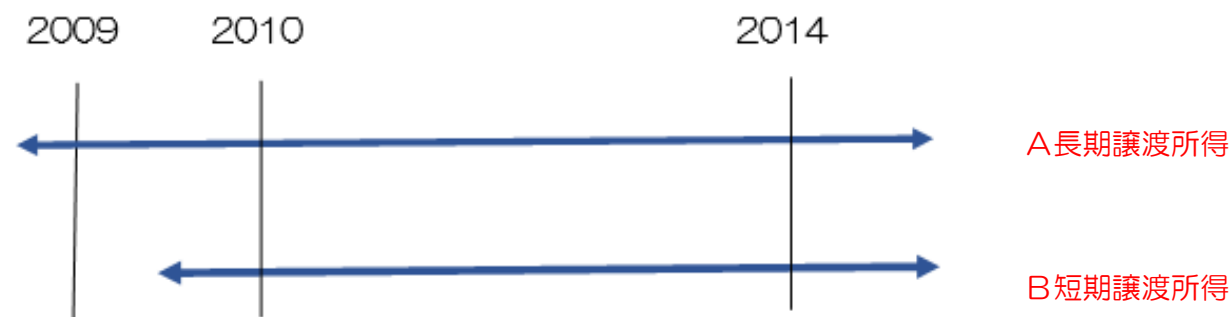
納税者が取得の日、譲渡の日を選択できるため、所有期間の判定において、譲渡される側が、取得の日を契約の効力発生の日としていても、譲渡する側は、譲渡の日を引き渡しの日とすることができます。

また、譲渡された資産の取得の日を契約の効力発生の日で判断していても、その資産を別の者に譲渡する際、譲渡の日を引渡しの日で判断することも可能です。

契約の効力発生の日と、引き渡しの日が年を跨いでいる場合、選択によっては**長期譲渡所得が短期譲渡所得になる場合があるため、注意が必要です。**



・譲渡の時期に注意！！



A：2008年6月1日に取得し、2014年8月1日に売却した場合
→所有期間は6年2カ月・売却した2014年の1月1日現在で5年7ヶ月経過
⇒ **長期譲渡**

B：2009年6月1日に取得し、2014年8月1日に売却した場合
→所有期間は5年2カ月・売却した2014年の1月1日現在で4年7ヶ月経過
⇒ **短期譲渡**

Bのケースでは、保有期間は5年を超えていますが、売却年の1月1日の時点で5年を超えていないので、短期譲渡となります。

・課税所得はいくらになる？

建物土地等を譲渡した場合、譲渡価額から取得費や譲渡費用を差し引いた譲渡所得に対し、所得税、住民税が課税されます。

$$\text{課税譲渡所得金額} = \text{譲渡価額} - (\text{取得費} + \text{譲渡費用}) - \text{特別控除}$$

・税率は？

譲渡所得に対し、課される所得税、住民税の税率は、短期譲渡所得、長期譲渡所得、それぞれにおいて異なり、所得税の税率は、長期譲渡所得、短期譲渡所得で**15%もの違い**が生じます。

不動産の売却は多額になるため、譲渡の時期によって税額が大きく変わってきます。売却の際には売却時期に注意しましょう。

