

2. 土地や建物を売却された方

本資料は、お客様の昨年のお取引について確定申告が必要かどうかをご確認頂き、確定申告をする場合の手順を分かり易くまとめた概要説明書です。

令和4年1月作成ですが詳細や最新の内容は国税庁HP 又は所轄税務署でご確認ください。文中の※国税庁「〇〇」等の参考サイトをご活用ください

税制や確定申告の主な変更点

2022年（令和3年分以降）確定申告の変更点

- 確定申告書や決算書などの押印廃止 相続・贈与関連書類の一部は除外
- 確定申告書に区分欄の追加 記帳・帳簿の保存状況についての数字を記載
- ふるさと納税の確定申告手続きの簡素化 「さとふる」等指定業者証明書も OK
- 住宅ローン控除の期間延長と要件緩和 13年控除延長ほか（次ページに詳細）

2021年（令和2年分以降）確定申告の変更点

- 基礎控除の見直し 10万円引上げ、収入2,400万円超は引下げや廃止
- 給与所得控除の引下げ 10万円引下げ、収入850万円超は195万円に引下げ
- 青色申告特別控除の控除額の変更 65→55万円に引下げ（e-Tax等は65万円）
- ひとり親に関する控除の見直し 所得500万円以下のひとり親控除35万円創設

※国税庁「[税制上の主な変更点](#)」

確定申告が必要かどうか

土地や建物を売却された方は、譲渡益があれば譲渡所得税を自分で計算して申告納税をしなければなりません。

譲渡所得税とは、譲渡所得に対する税金で、給与所得など他の所得と区分して計算される分離課税です。

譲渡損は、一定要件で損益通算・繰越控除の特例があります。

譲渡益がある → 申告必須

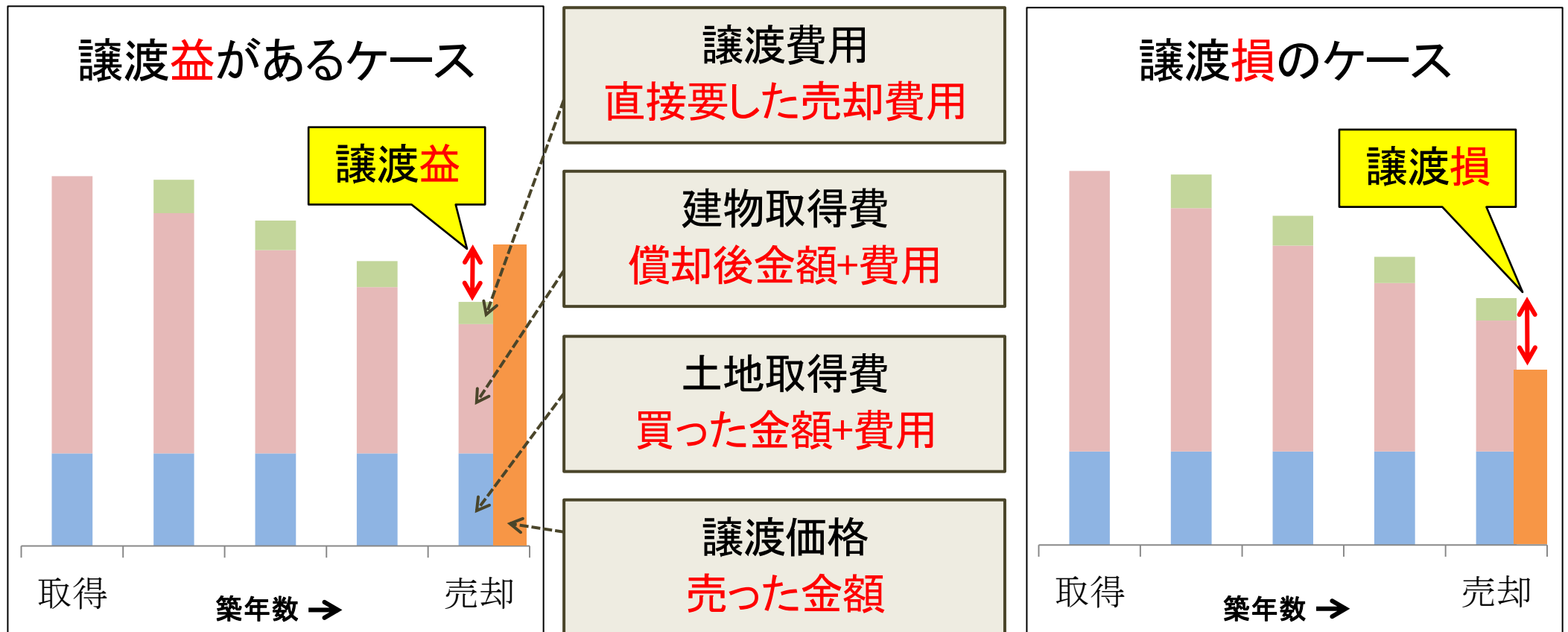
※特例適用後に譲渡所得が0になる場合でも申告必要

譲渡損がある → 申告不要 (申告は任意)

※損益通算の特例要件を満たす場合は申告をお勧めします。

譲渡益、譲渡損とは

土地取得費は購入金額のままですが、建物取得費は減価償却後の為、下左図のように当時の取得金額以下で売却しても譲渡益 0 とは限りません。国税庁 HP での申告書作成なら、簡単に、譲渡益が分かりますので申告必要・不要の判断にもおススメです。



税金の概要

$$\text{譲渡所得税額} = \text{譲渡所得金額} \times \text{税率}$$

$$\text{譲渡所得金額} = \text{譲渡価額} - \text{取得費} - \text{譲渡費用} - \text{※特別控除額}$$

※居住用財産売却 3,000 万円特別控除など

【取得費】 取得(購入)に伴い発生した費用に限る

土地や建物(減価償却後)の購入代金(不明は譲渡価格×5%)、売買契約書印紙代、仲介手数料、登録免許税、不動産取得税、固定資産税精算金、搬入費、立退き料など

【譲渡費】 売却に伴い発生した費用に限る。(修繕費・維持費・管理費等は不可)

仲介手数料、広告費、測量費、売買契約書印紙代、立退き料、建物解体費用など

【税率】 長期所有 15%、短期所有 30%

※所有期間:長期=5年超え、短期=5年以下(売却した年の1月1日時点で判定)

※国税庁「土地や建物を譲渡したとき」

※国税庁「土地・建物の売却」欄参照

譲渡益がある場合

住んでいたマイホームを売ったときは、以下のような特例があります。

居住用財産 3,000 万円特別控除

- 所有期間に制限はありませんが、特例を使う目的での居住は適用不可です
- 空き家なら住まなくなつて 3年後の年の12月31日までの譲渡までとなります。

長期譲渡所得の軽減税率

所有期間が 10年超えなら居住用財産 3,000 万円特別控除後の課税所得が

- 6,000 万円以下部分は 所得税 10% + 住民税 4% に軽減
- 6,000 万円超え部分は所得税 15% + 住民税 5% (規定税率)

居住用財産相続 (空き家) 3,000 万円特別控除

- 令和5年12月31日までに売却した場合で 居住履歴、耐震、解体売渡し、他要件あり

※国税庁「マイホームを売ったときの特例」

譲渡損がある場合

マイホームの売却損失をその年の所得から差し引くことができ、控除しきれない場合、翌年以後3年以内で繰越控除ができる特例です。

この特例は特定(売却のみ)と買替えの2種類があります

1. **特定**居住用財産の譲渡損失の損益通算・繰越控除特例

2. 居住用財産**買換え**の譲渡損失の損益通算・繰越控除特例

※買換えの場合は住宅ローン控除併用、住民税も繰越控除可能です

但し、損益通算・繰越控除期間中で所得が全額控除された場合は住宅ローン控除の対象となる所得税が無くなるため、実質、住宅ローン控除が受けられません。

尚、合計所得が3,000万円を超える年分の適用は不可です。

※国税庁「不動産を譲渡して譲渡損失が生じた場合」

特例内容の違い

要件	特定居住用財産	居住用財産買換え
買換えの有無	マイホーム 売却のみ で適用可能	マイホームの 買換えが必要
譲渡資産の所有	5年 超え 所有(譲渡した年の1月1日時点)	
譲渡資産の敷地	規定なし	500 m ² 超え 部分の損失は対象外
譲渡資産の借入	譲渡契約前日に 借入残高が必要	規定なし(借入なし、完済OK)
買替資産の取得	/	売却年の前年～翌年中に取得
買替資産の入居		取得年～翌年中に居住
買替資産の家屋		床面積 50 m²以上 等の一定要件
買替資産の借入		返済期間 10年以上 の借入必要
住宅ローン控除		併用可能 ※繰越中は控除なし
損益通算、繰越 控除対象額	損失全額のうち ※ 借入残高－譲渡価格 が上限	損失全額 が対象 ※繰越控除は年末借入残高必要

確定申告に必要な書類

① **申告書 B** + **申告書第三表** + ※ **譲渡所得内訳書**

※損益通算特例の場合は譲渡損失の計算書と借入金残高証明書提出

②購入時売買契約書と代金・仲介手数料・ほか取得費等の領収書

③売却時売買契約書と印紙・仲介手数料・ほか譲渡費等の領収書

④マイナンバーカードの写し 申告書は番号記載、写しを提出

マイナンバーカードがない場合は、通知カード、運転免許証等の確認書類が必要です。

※居住用財産 3,000 万円特別控除特例を受ける場合、売った不動産の所在地と住民票住所が異なる場合は戸籍の附票の写しが必要となります。

登記事項証明書 (原本)が必要な場合、明細書に不動産番号記載で省略可能です。

※上記のほか、ケースに応じて必要書類が追加となる場合があります。

※国税庁「申告書添付書類一覧」

※国税庁「特例の適用を受ける場合の添付書類」

申告に関する注意点

■譲渡所得があるが申告しなかった(遅れた)場合

無申告加算税と延滞税が課せられますので要注意。

■建物取得費が不明な時

建物取得費は①譲渡価格×5%ですが②標準的建築費から計算する事もできますので特別控除等を適用しても譲渡益が発生する場合は、①②の多い方で申告しましょう。

■売買時の固定資産税等精算金の取扱い

購入時に支払ったもの=取得費へ、売却時に受領したもの=譲渡収入に含めます。

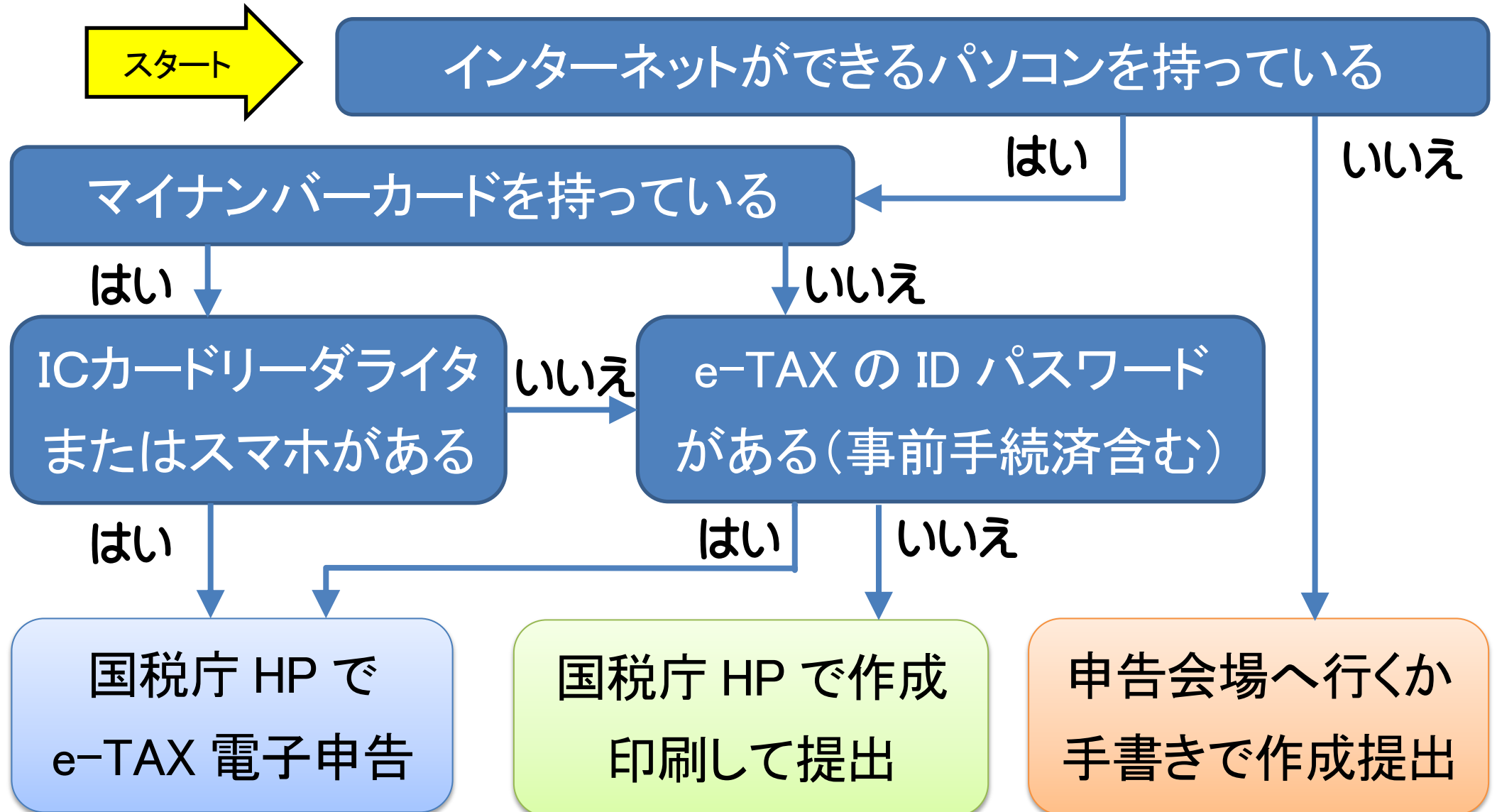
■請負(売買)契約書に印紙が貼ってない場合

申告前に郵便局等で収入印紙を購入して貼付けの上、契約印で割印して下さい※

※国税庁「印紙税額の一覧表」売買(1号文書)」

4.申告の仕方と納税方法

申告書作成方法の選択



申告書の提出方法

■e-Tax で電子申告

24h利用可能な国税庁 HP 申告書作成コーナー(e-Tax 方式)にパソコンで入力後、申告データ送信と添付書類郵送で完了です。(内訳書等スマホ不可、パソコンのみ)

■申告書を印刷、税務署に郵送か持参

国税庁 HP 申告書作成コーナー(印刷方式)にパソコンで入力後、自宅プリンターまたはコンビニ等で印刷。添付書類と併せて書留等の信書便で郵送します。(宅配便・メール便不可)または税務署に持参します。(時間外収受箱に投函なら 24h利用可能)

■確定申告会場(海峡メッセ)に行く

会場に行かれる場合、入場整理券が必要です。(当日配布または LINE で事前発行)
必要書類を会場へ持参して申告書の作成が可能です。提出も希望する場合は早期に

※国税庁「譲渡所得の申告のしかた」

※国税庁「確定申告書等作成コーナー」

納税方法 **キャッシュレス納付がおすすめ！**

■ダイレクト納付ほか ※e-Tax の利用が必要です

ダイレクト納付なら簡単に納付日指定で口座引落とし、インターネットバンキングやモバイルバンキング等ならオンライン振込・ATM 振込で納付できます。

■振替納税 ※振替依頼書の提出は納税期限内(e-Tax なら入力送信のみで完了)

振替依頼書は国税庁 HP より入手、税務署か金融機関へ依頼書を提出します。

■クレジットカード納付 ※納付税額に応じた決済手数料がかかります。

「国税クレジットカードお支払いサイト」にアクセスして納税

■現金 ※納税額が 30 万円以下の場合のみ、コンビニで QR コード納税可

税務署・金融機関で納付書入手、税務署・金融機関・郵便局・コンビニ等で納付します。

※国税庁「国税の納付手続(納期限・振替日・納付方法)」

ご覧頂きありがとうございました

以上で「不動産の税金と申告の概要」

2. 土地や建物を売却された方 を終了いたします



LIXIL
不動産ショップ



緑都開発株式会社