譲渡所得税の概要

- 不動産を売却して得た利益のことを譲渡所得と呼びます
- この譲渡所得に対して課税される税金が譲渡所得税です
- 譲渡所得税は取得費（購入費）に対して利益が出た場合にのみかかります
- 住宅ローンを完済した後の手残りの金額ではありません

購入時より
高い金額で売却

⇩

譲渡所得税が課税



購入時より
低い金額で売却

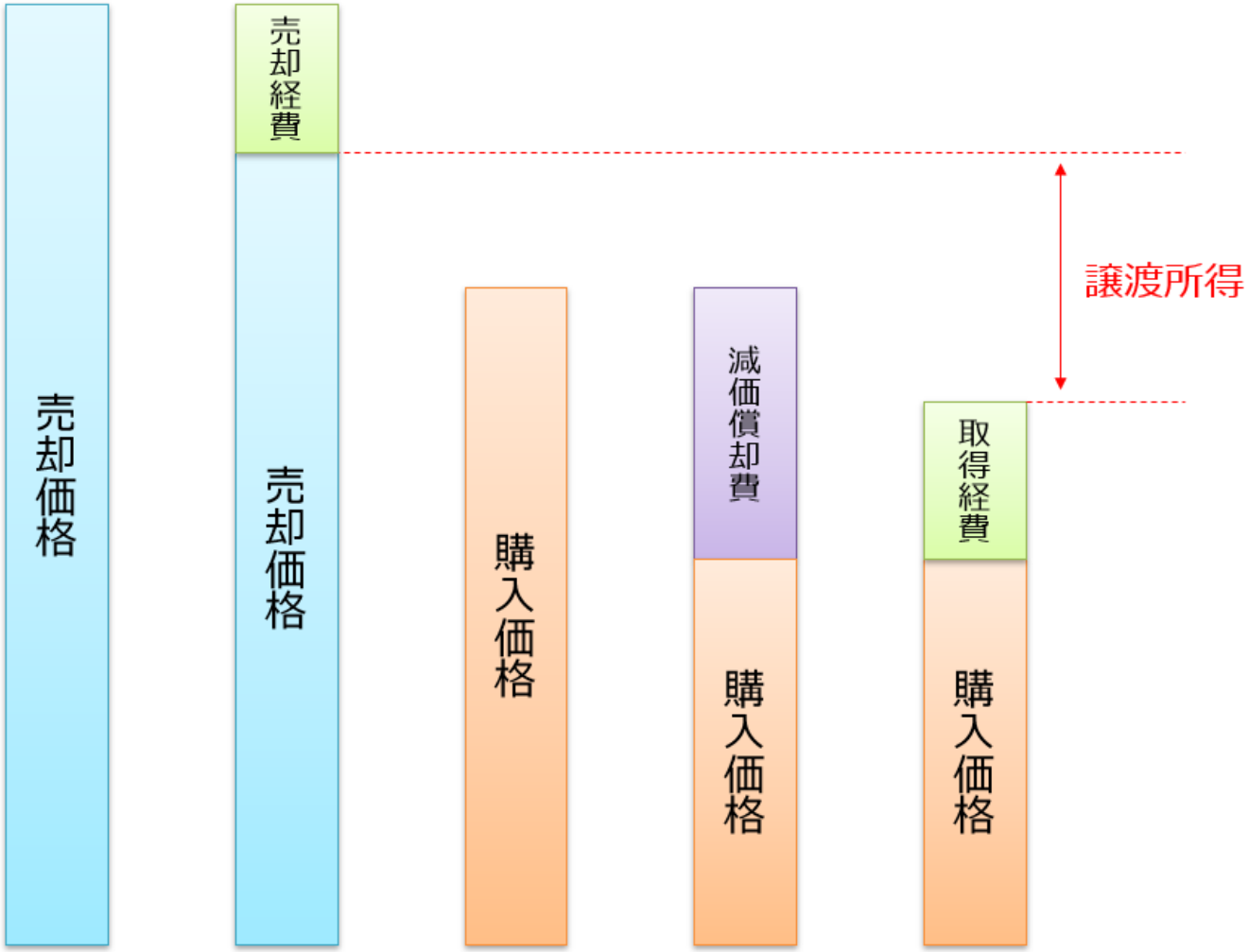
⇩

譲渡所得税は
かからない

※取得費の計算は減価償却費を含む必要があります

譲渡所得の計算方法

譲渡所得＝（売却金額ー売却経費）ー（取得費ー減価償却費＋取得経費）



減価償却費の計算方法

減価償却費＝建物取得金額×0.9×償却率×経過年数

減価償却率

木造	モルタル	鉄筋（鉄骨） コンクリート
0.031	0.034	0.015

譲渡所得税の税率

区分	所有期間	税率
短期譲渡所得	5年以下	**39.63%** 所得税：30.63%　住民税：9%
長期譲渡所得	5年超え	**20.315%** 所得税：15.315%　住民税：5%
10年超えの 所有軽減率の特例	10年超え かつ自宅として居住	課税所得6000万円以下の部分：14.21% 課税所得6000万円超えの部分：20.315%

※所有期間は、売却した年の1月1日時点で判定します。

マイホーム特例（3000万円特別控除）

居住用として使用していた不動産を売却する際に利用することができる特例です。譲渡所得から3000万円を差し引くことができます。

＜要件＞

・自分が住んでいる家屋とその敷地
　⇒他人に貸していた場合は対象外
・以前住んでいた家屋を売却する際は3年を経過する日の属する12月31日までに売却すること
・売却した年の前年と前々年にマイホーム特例を含む、その他の特例を受けていないこと

マイホーム特例は買い替え先の住宅ローン控除との併用はできません