

相続した不動産を売却したときの税金は？

Q 父から3年前に相続した不動産（空家の土地・建物）を今年に売却する予定です。売却益に税金はかかりますか？なお、父は亡くなる10年前に不動産を買っています。

A 不動産を売却した場合、その売却益に税金（所得税・住民税・復興特別所得税）が課税されます。なお、ご質問のケースでは所有期間が5年を超えていますので、長期譲渡所得として税金が計算されます。

$$\boxed{\text{売却代金}} - \boxed{\text{売却した不動産の取得費}} - \boxed{\text{譲渡費用}} - \boxed{\text{3,000万円などの特別控除}} = \boxed{\text{長期譲渡所得の金額}} \Rightarrow \boxed{\text{所得税 15\%}} \quad \boxed{\text{住民税 5\%}}$$

- ※ 1. 相続した不動産は取得費・所有期間は亡くなった人の取得費・取得時期を引き継ぐ。
- 2. 建物取得費（設備費、改良費を含む）は償却費相当額を控除。
- 3. 実際の取得費に代えて売却代金の5%とすることができます。
- 4. あなたが居住していた場合（所有期間10年超）は上記の税率より軽減。
- 5. 平成25年～令和19年までの売却は所得税の2.1%の復興特別所得税が課税。

▶ 不動産の相続税の取得費加算

相続した不動産を売却した場合は、相続税の一定金額を、今回売却した不動産の取得費に加算することによって、売却益に対する所得税や住民税等を軽減することができます。

$$\boxed{\text{相続税の取得費加算}} \Rightarrow \boxed{\text{不動産を売却した人の相続税額}} \times \boxed{\frac{\text{売却した不動産の課税価格} \times}{\text{不動産を売却した人の課税価格}}}$$

※ 売却した不動産の課税価格とは相続税の対象となった不動産の相続税評価額です。

なお、この特例を受けられるのは、相続発生から3年10ヶ月以内に相続した不動産を売却した場合ですので、その期限内までに売買契約を取りかわしてください。

▶ 株式等の相続税の取得費加算

この取得費加算の特例は、相続した不動産に限らず相続税のかかった株式などの有価証券等の売却益も対象となります。売却期限、計算方法は上記の不動産の場合と同様です。

なお、専業主婦の場合、この適用を受けて本人の所得の金額が一定額を超えた株式等の譲渡所得をあえて申告すると、夫のその年の配偶者控除の適用を受けることができなくなります。（個人事業主は国民健康保険料も増加）

よって、確定申告をする必要のない「源泉徴収ありの特定口座」を選択して納税するほうが賢明な場合もあります。

(ワンポイントアドバイス) 相続を受けた土地等は相続発生から3年10ヶ月以内に売却を！