

10年を超えて所有する自宅の売却の税額計算例

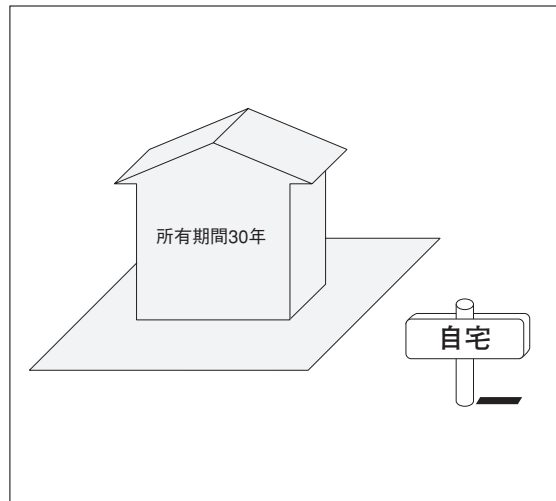


30年前に3,000万円で買った自宅を1億8,000万円で売却したときの、譲渡所得税・住民税を計算してみましょう。

- 所有期間=30年
- 取得費=3,000万円 (※1)
- 売却代金=1億8,000万円 (※2)
- 譲渡益=1億5,000万円

(※1)：取得費には購入代金のほか、仲介手数料、改良費などを含みますが、ここでは計算を簡略化するために省いて考えます。また、建物の減価償却も考えに入れないことにします。

(※2)：譲渡に要した仲介手数料なども譲渡費用として売却代金から差し引けますが、取得費と同じくここでは考えに入れません。



1 まず、譲渡益から3,000万円特別控除を差し引いて課税譲渡所得を出します。

$$\text{課税譲渡所得} = \overset{\text{(譲渡益)}}{1\text{億}5,000\text{万円}} - \overset{\text{(特別控除額)}}{3,000\text{万円}} = 1\text{億}2,000\text{万円}$$

2 課税譲渡所得のうち、6,000万円以下の部分についての税額を計算します。

- この部分に対する税率は、所得税10%、住民税4%です。

$$6,000\text{万円に対する所得税} = 6,000\text{万円} \times 10\% = 600\text{万円} \dots \textcircled{1}$$

$$6,000\text{万円に対する住民税} = 6,000\text{万円} \times 4\% = 240\text{万円} \dots \textcircled{2}$$

3 課税譲渡所得のうち、6,000万円を超える部分についての税額を計算します。

- 課税譲渡所得のうち6,000万円を超える部分の額は…

$$\overset{\text{(課税譲渡所得)}}{1\text{億}2,000\text{万円}} - 6,000\text{万円} = 6,000\text{万円}$$

- この部分に対する税率は、所得税15%、住民税5%です。

$$6,000\text{万円に対する所得税} = 6,000\text{万円} \times 15\% = 900\text{万円} \dots \textcircled{3}$$

$$6,000\text{万円に対する住民税} = 6,000\text{万円} \times 5\% = 300\text{万円} \dots \textcircled{4}$$

4 合計税額を出します。

$$\text{所得税} = \overset{\textcircled{1}}{600\text{万円}} + \overset{\textcircled{3}}{900\text{万円}} = 1,500\text{万円} \dots \textcircled{5}$$

$$\text{住民税} = \overset{\textcircled{2}}{240\text{万円}} + \overset{\textcircled{4}}{300\text{万円}} = 540\text{万円} \dots \textcircled{6}$$

譲渡に際しての税額合計

$$= \overset{\textcircled{5}}{1,500\text{万円}} + \overset{\textcircled{6}}{540\text{万円}} = 2,040\text{万円}$$