

[ホーム](#) > [税について調べる](#) > [タックスアンサー](#) > [譲渡所得](#) > [土地建物を売ったとき](#) > No.3208 長期譲渡所得の税額の計算

長期譲渡

No.3208 長期譲渡所得の税額の計算

[平成26年4月1日現在法令等]

譲渡した年の1月1日現在の所有期間が5年を超える土地や建物を売ったときの税額の計算は、次のようになります。

1 課税長期譲渡所得金額の計算

課税長期譲渡所得金額 = 譲渡価額 - (取得費 + 譲渡費用) - 特別控除

(注)

- 1 譲渡価額とは、土地や建物の売却代金などをいいます。
- 2 取得費とは、売った土地や建物を買い入れたときの購入代金や、購入手数料などの資産の取得に要した金額に、その後支出した改良費、設備費などの額を加えた合計額をいいます。
なお、建物の取得費は、所有期間中の減価償却費相当額を差し引いて計算します。また、土地や建物の取得費が分からなかったり、実際の取得費が譲渡価額の5%よりも少ないときは、譲渡価額の5%を取得費(概算取得費)とすることができます。
- 3 譲渡費用とは、土地や建物を売るために支出した費用をいい、仲介手数料、測量費、売買契約書の印紙代、売却するときに借家人などに支払った立退料、建物を取り壊して土地を売るときの取壊し費用などです。
- 4 特別控除は、通常の場合ありませんが、[マイホームを売った場合の3,000万円の特別控除](#)など各種の特例があります。

2 税額の計算

平成16年1月1日以後に譲渡した場合の税額の計算は次のように行います。

税額 = 課税長期譲渡所得金額 × 15% (住民税5%)
【 合計 20% 】

重要

(注) 平成25年から平成49年までは、復興特別所得税として各年分の基準所得税額の2.1%を所得税と併せて申告・納付することになります。

(例)

30年前に購入した土地、建物の譲渡価額が1億5,000万円、土地・建物の取得費(建物は減価償却費相当額を控除した後)が1億円、譲渡費用(仲介手数料など)が500万円の場合

(1) 課税長期譲渡所得金額の計算

1億5,000万円 - (1億円 + 500万円) = 4,500万円

(2) 税額の計算

イ 所得税

4,500万円 × 15% = 675万円

ロ 復興特別所得税

675万円 × 2.1% = 14万1,750円

八 住民税

4,500万円 × 5% = 225万円

(措法31、復興財確法13)

参考： 関連コード

3252 [取得費となるもの](#)

3255 [譲渡費用となるもの](#)

3223 [譲渡所得の特別控除の種類](#)

3305 [マイホームを売ったときの軽減税率の特例](#)

3302 [マイホームを売ったときの特例](#)

3225 [平成21年及び平成22年に取得した土地等を譲渡したときの1,000万円の特別控除](#)

・ 国税に関するご相談は、国税局電話相談センター等で行っていますので、[税についての相談窓口](#)をご覧ください。

下記の電話番号では、国税に関するご相談は受け付けておりません。

〒100-8978 東京都千代田区霞が関3-1-1 電話番号03-3581-4161(代表) / Copyright(c)国税庁