

～実際にあった事例から確認する～  
「誤りやすい譲渡所得税の申告20選」

税理士・不動産鑑定士 山下 太郎

- 1 時価額に20%以上開差がある土地の交換特例の適用
- 2 交換特例を適用して申告する場合の時価差額の取り扱い
- 3 概算取得費を適用する場合の造成費等の取り扱い
- 4 概算取得費を適用する場合の相続税の取得費加算
- 5 交換特例を適用して取得した土地の取得費
- 6 財産分与で取得した不動産の取得費
- 7 物件の取得時に買替特例を適用しているか不明な場合の  
確認方法

- 8 上場株式の取得費が分からない場合の確認方法
- 9 物件の取得日、譲渡日の契約ベース・引渡ベースの適用
- 10 9のケースで新築分譲マンションの取得の場合
- 11 平成21年・22年に取得した土地の1,000万円の特別控除
- 12 固定資産税、家賃の清算をしている場合の譲渡価額
- 13 持ち回り保証金がある場合の譲渡価額
- 14 建物を取り壊して更地を売却する場合の譲渡費用

- 15 相続税の換価分割の場合の譲渡所得の申告者
- 16 遺留分を相続財産の土地で支払った場合の譲渡所得の取り扱い
- 17 個人へ低額譲渡した場合の取り扱い
- 18 土地を分筆して一部を譲渡した場合の測量費等の計上額
- 19 土地収用で買取りの申出から6か月以上経って土地を引き渡した場合
- 20 土地収用で建物移転保証金と移転雑費等が支払われた場合の5,000万円控除



## 1 時価額に20%以上開差がある土地の交換特例の適用

私と従弟Aは甲土地と乙土地を2分の1ずつ共有しています。元々両方の土地は、私達の祖父が所有していましたが相続で私と従弟Aの父親が共有で相続し、その後私達が相続しました。

甲土地の隣に私単独の丙土地があり、私としては甲土地と合わせて収益マンションを建築したいのですが、私と従弟Aは不動産投資に対して考え方の違いがあり合意してくれません。

このため、甲土地と乙土地の持分を交換し、甲土地を私の単独所有としたいと考えています。甲土地と乙土地は現在、月極駐車場として利用されており地積もほぼ同一ですが、**路線価で30%程度差があり、時価の差もそのぐらいあるようです。**

私としては、今後の土地の有効活用を考えると時価の差があっても等価で交換してもよいと考え、交換で有利な条件となる従弟Aも交換に合意しています。この場合、交換の特例（所得税法58条）は適用できるでしょうか。

誤

時価額の差が20%以上あり交換特例は認められない。

正

交換に基いた譲渡所得が譲渡所得に算入されない場合は、交換特例は適用される。このため、譲渡所得が譲渡所得に20%以上の差がある場合でも、交換に基いた譲渡所得が譲渡所得に算入されない場合は、交換特例は適用される。

## 所通58-12

固定資産の交換があった場合において、交換当事者間において自棄されたその資産の価額が**交換する前にあった事項に基きし価額に算定されている**と認められるものであるときは、その**自棄された価額が適用税率と異なることであっても、適用税率の適用上、この適用税率は交換当事者間において自棄されたことによるものとする。**



## 2 交換特例を適用して申告する場合の時価差額の取り扱い

私と兄で土地を交換しました。交換の特例（所得税法58条）の要件は満たしていますが、路線価で計算した金額を0.8で割り戻した価額は、私の土地は1,050万円、兄の土地は1,000万円でした。差が少額なので、交換差金の支払いはありません。この場合、譲渡所得の申告はどのようにしたらよいでしょうか。

### 誤

譲渡収入金額を交換で相手方に渡した土地の時価額1,050万円とし、交換で取得した土地の価額1,000万円との差額50万円について交換差金として譲渡所得税の計算を行う。



## 正

譲渡収入金額を交換で取得した土地の時価額1,000万円とし、  
交換で相手方に渡した土地の時価額も1,000万円とし、譲渡所得  
金額は0として申告する。

また、別の申告は、譲渡収入金額を交換で取得した土地の  
時価額1,050万円とし、交換で相手方に渡した土地の時価額も  
1,050万円とし、譲渡所得金額は0として申告する。

交換した土地の時価額に差があっても、同時に交換所得  
の発生がない場合は、差額の申告は不要である。

譲渡収入金額の計上は、取得した財産の時価額で計上する。  
交換当事者相互の申告額に差が生じる場合があるが、問題と  
はならない。

## 所法50条

国債者が、各年において、一年以上有していた国債債権で次の各号に掲げるものをそれぞれの他の者が一年以上有していた国債債権で当該各号に掲げるもの（空欄のために取得したと認められるものを除く。）と交換し、その交換により取得した当該各号に掲げる債権（以下この場において「取得債権」という。）をその交換により譲渡した当該各号に掲げる債権（以下この場において「譲渡債権」という。）の譲渡の目的の用途と同一の用途に供した場合には、第三十三条（譲渡所得）の規定の適用については、**取得債権**（取得債権とともに**譲渡その他の債権**を取得した場合には、**譲渡その他の債権以外の債権の譲渡に相当する部分**を除く。）の**譲渡**がなされたものとみなす。

### 3 概算取得費を適用する場合の造成費等の取り扱い

父から相続した土地を売却しました。父が土地を取得した時期は古く、取得価格は不明です。私は、父からその土地を相続した際、相続登記の費用として20万円を支払っています。また、荒地であったため、200万円を支払い土地の造成を行い、その後駐車場として利用していました。売却金額は2,000万円ですが、取得費の計算はどのようになるでしょうか。

**誤**

概算取得費（2,000万円×5%）の100万円に相続登記費用20万円と土地造成費200万円を加算し、320万円となる。

## 正

借入金総額の100万円と東郷の借入金（図中の場合、借入が分かつ10万円）と東郷場の借入金で東郷が分かつている東郷屋の借入金10万円と東郷場の借入金200万円の合計である220万円が1万円が低いため、借入金額は220万円となる。

借入金総額には、東郷場の借入金も含まれるため、借入金総額に東郷の借入金も加えることはできない。



## 民法308条

譲渡所得の金額の計算上控除する所得の取得費は、譲渡の定めがあるものの取得費、その**取得の用に供した金額及び取得及び当該取得の用に供した金額**とする。

## 民法318条の4

個人が昭和27年12月31日以前から引き続き所有していた土地等又は建物等を譲渡した場合における当該譲渡所得の金額の計算上収入金額から控除する取得費は、**民法第308条及び第318条の規定が適用せず、譲渡収入金額の100分の5に相当する金額とする。**（以下省略）

## 4 概算取得費を適用する場合の相続税の取得費加算

父から相続した土地を相続税の申告期限から3年以内に売却しました。父が土地を取得した時期は古く、取得価格は不明です。父から相続した際、相続税を支払っていますが、取得費の計算はどのようになるのでしょうか。

誤

概算取得費を採用した場合、措置法39条で加算される取得費は加算できないため、概算取得費のみを計上する。

正

措置法39条で計上した取得費は、概算取得費に算入するための取得費に代えて計上した金額を加算して取得費とする。

## 借入金39条

相続又は遺贈による財産の取得をした個人で当該相続又は遺贈につき同法の規定による相続税額があるものが、当該相続の開始があつた日の翌日から当該相続に係る申告書の提出期限の翌日以後3年を経過する日までの間に当該相続税額に係る課税価格の計算の基礎に算入された資産の譲渡をした場合における譲渡所得に係る所得税法第33条第3項の規定の適用については、同項に規定する**譲渡所得**、**譲渡所得に相当する金額**、**当該譲渡のうち当該譲渡をした資産に対応する部分として算定されることにより計算した金額**を**譲渡した金額**とする。

## 5 交換特例を適用して取得した土地の取得費

売却した土地について次のような経緯で取得しています。  
取得価額はいくらになるでしょうか。

昭和30年 A土地取得（取得価額不明）

平成5年 A土地とB土地を交換  
時価は双方8,000万円  
差金なし、必要経費なし  
交換特例を適用して申告

平成20年 B土地を相続。  
登記費用30万円

令和6年 B土地を5,000万円で売却



誤

概算取得費を採用。5,000万円×5% = 250万円

正

平均取得単価に地上権取得費を加算し、A1取得単価を算出する  
こと、買手が平均取得単価、取得時相場である。5,000万円×  
5% = 250万円となる。この場合は、A1取得単価である  
500万円、A1取得A1取得単価である500万円に地上権取得費  
250万円を加算し、取得単価となる5250万円（取得  
単価）となる。このため、買手の取得単価5250万円に平均取得  
単価250万円を加算して、500万円 + 250万円 = 750万円とな  
る。

## 6 財産分与で取得した不動産の取得費

売却したマンションについて次のような経緯で取得しています。取得価額はいくらになるでしょうか。

平成15年 夫と妻が1/2ずつで取得。取得価額5,000万円。

令和5年 夫と妻が協議離婚。夫のマンション持分については財産分与で妻名義に。

令和6年 マンションを第三者に8,000万円で売却。

## 誤

平成15年の取得価額から、建物の減価償却費を控除して求める。

## 正

取得時の時価の1/2

平成15年の取得価額から、建物の減価償却費を控除して求める。

取得時等で取得した1/2

令和4年のマンションの時価額を算定し、その1/2の価額から、建物の減価償却費を控除して求める。令和4年の売却額が算定なら、その価額を参考として求める。

## 例題30-6

民法第768条（所有権移転）（民法第749条及び第771条において準用する場合を含む。）の規定による**所有権移転により**取得した権利は、その取得した者がその所有権を賣却した時において**その所有権移転により取得したことになる**ことに準ずる。



## 7 物件の取得時に買替特例を適用しているか不明な場合の確認方法

譲渡所得税の申告依頼を受けましたが、譲渡した土地建物について、譲渡者は被相続人から相続により取得しています。土地建物は、被相続人が平成3年に1億円で購入していますが、前の居住物件は公共事業のため買収されたようです。購入時の契約書は残っていますが、当時の譲渡所得税の申告書はありません。この場合、取得価額はいくらとして申告すればよいのでしょうか。

## 誤

確認方法がないため、実際の取得価額1億円を基礎として計算するほかない。

## 正

取得費は「**取得費計算要領**」というものを作成し、買付で取得した物件の取得価額を算出している。申告に必要であれば、納税者本人やその相続人、関係者等は、その内容を教えてもらうことが可能。物件の登記事項証明書や本人確認書類、相続人であることがわかる書類などを提示し、買付の取得費に事前予約の上、算出し内容を確認したのち、その結果に基づき取得価額の計算を行う。

## 8 上場株式の取得費が分からない場合の確認方法

株式の譲渡所得税の申告依頼を受けましたが、譲渡した株式について、譲渡者は被相続人から相続により取得しています。株式の取得は古く、取得時期及び取得価額について分かりません。この場合、取得価額はいくらとして申告すればよいのでしょうか。

### 誤

取得価額が不明のため、概算取得費（譲渡価額の5%）を採用する。

## 正

証券市場については、各銘柄の株主名簿管理人（銀行等の証券代行店など）に対して、「[株式異動証明書](#)」の送付を依頼する。「株式異動証明書」とは、株主の保有株数の増減を対照的にとて証明するもので、異動年月日、取引区分、株主名簿式番（増加式番・減少式番）、取引残式番などが記載されている。

上記で印刷した証券市場の情報は、証券会社の株主名簿台で調べ、YAHOOのサイトで無料公開の株主名簿台で調べられるが、それ以外のものは、[JPK（日本証券グループ）](#) に対してメールが無料で問い合わせることが可能。



## 【重要】 令和4年11月29日

建設省は、請求人が令和3年により取得した上場株式（本件株式）の取得費について、できる限りの調査を行ったものの、令和3年取得した上場株式等はごく一部であり、大部分の上場株式等の取得の取得費は判明しなかった旨を主張する。

しかしながら、**当該取得が判明している株式については、当該取得費を取得費とし、その取得費（取得）で取得費を算定することも、令和3年取得は算定方法として合理的である**と見られるから、本件株式の取得費は取得費費によらず、合理的な算定方法により算定すべきである。

## 9 物件の取得日、譲渡日の契約ベース・引渡ベースの適用

売却した土地について次のような経緯で取得、売却しています。所有期間は短期、長期いずれになるでしょうか。

令和1年12月 購入の売買契約締結

令和2年3月 物件引渡し、決済代金支払い

令和6年11月 売却の売買契約締結

令和7年2月 物件引渡し、決済代金受領

## 誤

取得日及び譲渡日の契約ベース、引渡ベースの適用は統一しないといけないので、いずれを選択しても保有期間は5年未満となり短期譲渡所得となる。

取得日及び譲渡日の契約ベース、引渡ベースの適用は統一しないといけないという趣意は、譲渡日を契約ベースの物販1年12月とし、譲渡日を引渡ベースの物販7年2月とするは、売却した年の1月1日現在において保有期間は5年を越えるための長期譲渡所得となる。なお、譲渡日の引渡ベースの譲渡日は物販1年12月と記載する。また、譲渡時において引渡ベースを選択するための、申告年は物販7年となる。

## 所通36-12

山林所得又は譲渡所得の雑収入金額の**算入すべき所得額は、山林所得又は譲渡所得の雑収入となる雑収入額のうち所得課税によるものとする。ただし、雑収入額により、当該雑収入額に関する雑収入額が雑収入により雑収入金額に算入して申告されたときは、これを雑収入とする。**

(以下省略)

## 所通33-9

法第33条第3項第1号に規定する所得の額は、次による。

- (1) **雑収入額とした雑収入については、36-12に準じて算出した額とする。**

(以下省略)



## 10 9のケースで新築分譲マンションの取得の場合

売却したマンションについて次のような経緯で取得、売却しています。所有期間は短期、長期いずれになるでしょうか。

令和1年2月	購入の売買契約締結
令和2年6月	マンション完成
令和2年7月	物件引渡し、決済代金支払い
令和6年11月	売却の売買契約締結
令和7年2月	物件引渡し、決済代金受領

## 誤

取得日及び譲渡日の契約ベース、引渡ベースの適用はいずれを選択してもいいので、取得日を契約ベースの令和1年2月とし、譲渡日を引渡ベースの令和7年2月とすれば、売却した年の1月1日現在において保有期間は5年を超えるため長期譲渡所得となる。

## 正

取得する土地の譲渡が完了していない場合は、取得する土地が完了する日が譲渡日となる。ため、契約ベースの譲渡日は令和1年2月となり、譲渡日を引渡ベースの令和7年2月としても、保有期間は5年未満で短期譲渡所得となる。

## 民法第367条2～16

### (本文省略)

(8) 買取債権の取得の時については、所有権移転第33条9  
《債権の取得の時》に定めるところにより判定するのである  
が、次に掲げる債権は、それぞれ**次に掲げる債権において  
取得する**こととなることに留意する。

(1) **他から取得する債権で、その債権に関する権利  
が消滅していない場合** **取得した債権**

(2) **他から取得する債権又は土地等で、その債権に関する  
権利において当該債権に係る譲渡者がまだ取得していない  
場合** **(〔1〕に掲げる事項を除く。)** **当該譲渡者が取得した債権**

## 11 平成21年・22年に取得した土地の1,000万円の特別控除

令和6年にA及びBの2つの土地を売却しました。A土地は平成21年に私が取得しています。B土地については父が平成22年に取得し、その後、相続で私名義となっています。申告にあたって何か注意する点はあるでしょうか。

### 誤

平成21年及び22年に取得した土地については、特定期間に取得をした土地等を譲渡した場合の長期譲渡所得の特別控除（措置法35条の2）が適用できるため、A及びB土地については、譲渡所得から、最大1,000万円の特別控除が適用できる。



## 正

特種法354の2の1,000万円の特例控除額は、**取得時**に**適用した土地**に**適用できない**ため、父が取得したA土地については、平成22年に購入され、取得時が引き継がれたとしても適用できない。このため、A土地のみについて適用が可能である。

なお、本特例が適用できるのは、国内にある土地又は土地の上に存する権利のみであり**取得した土地**なので、マンション等について特例を適用する場合は、譲渡益計算について適用が受けられない場合がある。土地、建物それぞれで譲渡益がいくら発生するのかが計算する必要がある。

## 民法第350条-1

民法第350条の2第1項の規定は、平成21年1月1日から平成22年12月31日まで期間に土地の所有をした者に関する限りであるが、同様、民法令第23条の2第2項及び第3項の規定により、**相続人**には、**相続土地の相続人**、**遺贈人**、**受遺人**、**代用遺贈及び附条件附期限のリース受取人による相続**並びに**相続をした者から相続人による相続は認められない**ことに従する。

## 350条-2

土地の「所有した日」の規定は、民法第339条の2第1項に準ずる。

## 12 固定資産税、家賃の清算をしている場合の譲渡価額

賃貸用のアパートの土地建物を売却しました。売却金額は8,000万円です。売却は10月15日に行いましたが、家賃清算金25万円（賃貸契約で今月分を当月末までに支払いと決まっている）及び固定資産税の清算金30万円を受け取りました。譲渡価額でこれらの金額を考慮する必要はあるのでしょうか。

### 誤

家賃の清算は、譲渡した月の日割りの家賃を清算しているだけなので譲渡価額に影響せず。固定資産税の清算も商慣習で行っているため、譲渡価額に影響を与えない。

## 正

家賃の減額等については元の借入に同じ。

固定資産税の納税義務者は、その年の1月1日の土地建物の所有者である。年の途中で所有者が変更となっても、日割りで分割計算は行わない。借入上は、年の途中で売却があった場合、日割りで計算し、土地建物の取得者が残りの日割りの固定資産税相当額を譲渡者に支払う場合が多いが、**譲渡上の売却がないため、売却した額は譲渡者へ、支払った額は借入者へ納入する必要がある。**

このため、日割りで譲渡額は8,030万円となる。また、借入者の取得価額も8,030万円である。



## 13 持ち回り保証金がある場合の譲渡価額

賃貸用のアパートの土地建物を売却しました。売却金額は8,000万円です。賃借人から預かっている保証金が200万円ありますが、保証金の清算は行いませんでした。譲渡価額でこれらの金額を考慮する必要はあるのでしょうか。

### 誤

一定地域の商慣習では賃借人からの預り保証金を清算しないが、商慣習で行っているため、譲渡価額に影響させない。

## 正

債権人が掲げている保証書については、債権者の所有権が喪失等で放棄した場合、債権人は新たな所有権に対して追徴請求ができる（附則）。このため、債権保証書については、売買合意とは別に追徴が行われる場合が多いが、関西などでは追徴が行われず、債権保証書の持ち回りとする場合も多くみられる。物件の売却者にとっては、債権保証書の追徴請求がなくなるため、実質的に債権保証書の価値が、高く売れたことと同様の経済的な効果が得られるため、持ち回りの保証書がある場合、当該合意を譲渡債権に追加する必要がある。

このため、同項では譲渡債権は8,200万円となる。また、購入者の取得価額も8,200万円である。

## 14 建物を取り壊して更地を売却する場合の譲渡費用

土地建物の売却をしようとしたのですが、仲介業者から建物を取り壊した方が売りやすいとアドバイスを受けたため、建物を取り壊し、更地で売却しました。建物の減価償却残は200万円残っており、取り壊しに150万円かかりました。建物は売却対象ではありませんが、これらの金額はどのように取り扱われるのでしょうか。

### 誤

建物の取り壊し費用は譲渡費用となるが、建物は売却の対象となっていないため、建物の減価償却残の200万円は取得価額とすることはできず、譲渡価額からは差し引けない。



## 正

土地を売却するために、その上にある建物を取り壊した場合は、取り壊し費用だけでなく、**廃棄物の処理（運搬・処分）費用**も譲渡費用となる。このため、原則では、350万円を譲渡費用として計上できる。

### 所得税33-8

土地の譲渡に際しその土地の上にある建物を取り壊し、又は売却したような場合において、その**取り壊し又は売却の費用のために行われたものであることが明らかであるときは**、当該取り壊し又は売却の時にあつて**譲渡費用につき所得税142条（必要経費に算入される費用損失の金額）又は143条（昭和27年12月31日以前に取得した資産の損失の金額の特例）**



**規定に基づいて計算した金額**（発生額がある場合には、その発生額が不足額を超過した金額）に**加する金額は、当該規定を適用する。**

## 附則第142条

次の各号に掲げる規定について生じた適用上の事項、第3項又は第4項（適用上の事項の輸入）に規定する規定の適用の計算の場となるその規定の場は、当該各号に掲げる規定とする。

1 規定典 **適用上の生じた日にその規定の場があつたものとみなして**適用上の事項1項又は第2項（適用上の事項の計算上適用する規定）の規定を適用した場合にその**規定の場とされる金額に相当する金額**。

## 15 相続税の換価分割の場合の譲渡所得の申告者

相続財産である土地建物については、遺産分割協議書で換価分割とし、譲渡価額から売却に必要な費用を控除した残額を、兄と私で1/2ずつ取得するとなっています。なお、手続きを簡便化するため、土地建物については、相続登記で兄の名前とし売却するとなっています。この場合、私の譲渡所得の申告はどうなるのでしょうか。

**誤**

土地建物の名義人ではないため申告は不要である。

## 正

土地建物の名義は宛て売却していても、それは事實上そうしたのであり、土地建物の譲渡所得の申告が必要である。

### 参考 国税庁ホームページ 贈与に関する（一部抜粋）

身分割増率を適用したことによる譲渡所得の申告とその他の身分割増が確定したことによる更正の請求、修正申告等

#### ① 譲渡時に譲渡代金の取得割合が確定している場合

この場合には、①譲渡代金を譲渡所得分割額の対象に含める必要があるなどの特別の事情がないため相続人が各法定相続分に応じて譲渡代金を取得することとなる場合と、② [別添](#)

この場合までに株主の総会を定めている(附則第10条)場合はあります。

この場合は、各個人が株主に有する所有権である法定権利で株主としての権利から、その権利行使は、所有権(=法定権利)に応じて申告することとなります。

この場合は、株主の総会を定めることは、株主の所有権について株主の総会と同じ権利とすることを定めることにはなりません。各個人は株主の総会と同じ所有権で株主としての権利から、その権利行使は、所有権(=株主の総会)に応じて申告することとなります。



## 16 遺留分を相続財産の土地で支払った場合の譲渡所得の取り扱い

遺言で相続財産の全てを私が取得したのですが、弟から遺留分侵害額請求があり5,000万円を支払うことになりました。相続財産に預貯金が少なかったため、相続財産である土地（時価5,000万円相当、取得費不明）を弟に渡すことになりました。この場合、相続税の更正の請求以外に何か税金の手続きが必要でしょうか。

**誤**

遺留分請求に対する相続財産の分割であるため、その他の手続きは不要。

## 正

令和元年7月1日からの遺留分特約債権請求権で請求できるのは債権のみであり、**債権行使を怠ったとしても代債請求となり遺留分特約債権の行使が必要。**

民法第1046条の1～6

民法第1046条第1項の規定による遺留分特約債権に相当する債権の支払請求があった場合において、債権の支払に代えて、その債権の全部又は一部の履行として債権（**当該遺留分特約債権に相当する債権の支払請求の趣意となった債権又は履行により履行したものの趣意。**）の権利があったときは、その履行をした者は、原則として、その履行があった時においてその履行により**履行した債権の債権者に相当する債権により債権行使を怠ったこととなる。**

## 17 個人へ低額譲渡した場合の取り扱い

私は子どもに土地（時価3,000万円、取得費2,000万円）を1,000万円で売却しました。この場合、私の譲渡所得税の申告及び子どもの土地の取得費はどのようなのでしょうか。

**誤**

時価の1/2に満たない土地の売却であるため低額譲渡になり譲渡所得税の申告で譲渡価額は3,000万円となる。子どもの取得価額も3,000万円。

## 正

特種DVに満たない借家賃であっても特種DVがされる借家人に対してDVで借家人に対する借金は特種DVがされない。このため、借家賃は1,000万円以内で申告する。また、借家賃は2,000万円以内であるが、借家人に対する借家賃の場合、借家賃に満たない借家賃の金額はなかったものとされるので、借家賃は計上できない。よって借家賃は、借家賃の金額が引き算されるため、2,000万円となる。

### 所得控除の特例

次に掲げる事由により居住者の所有する山林又は譲渡所得の源泉となる資産の移転があつた場合には、その者の山林所得



の金額、譲渡所得の金額又は譲渡所得の金額の計算については、その事項が生じた時に、その時における価額に相当する金額により、これらの資産の譲渡があつたものとみなす。

一 価額

二 著しく低い価額の対価として政令で定める額による譲渡  
(**課税するものとする。**)

2 居住者が前項に規定する譲渡を個人に対し同項第2号に規定する対価の額 (**課税し得る額**) により譲渡した場合において、当該 **課税し得る額** 当該譲渡の譲渡に係る山林所得の金額、**譲渡所得の金額** 又は譲渡所得の金額 **を計算し得る** 必要経費又は **譲渡所得の額に算入した譲渡所得の計算に算入した** 額は、その不足額は、その山林所得の金額、**譲渡所得の金額** 又は譲渡所得の金額 **を計算し、算入し得るものとする。**

## 所得控除の適用

所得控除が適用される事業による所得として、所得額一割に規定する所得を算出した場合には、事業所得の金額、山林所得の金額、雑所得の金額、又は雑所得の金額が所得に充当され、そのうち所得控除の適用が認められているものがある。

- 一 給与、報酬（固定資産に係るものに限る。）又は雑所得（当該所得のうち固定資産に係るものに限る。）
- 二 所得に充当された所得のうち給与

## 18 土地を分筆して一部を譲渡した場合の測量費等の計上額

土地を売却するため土地の測量を行い分筆をしました。元々の土地は600m<sup>2</sup>あり、300m<sup>2</sup>ずつA土地とB土地に分筆し、A土地のみを売却しています。分筆のための測量費、登記費用で100万円支払っていますが譲渡費用としていくら計上できるのでしょうか。

### 誤

売却した土地は測量した土地全体の1/2のため50万円を譲渡費用として計上する。

## 正

A土地を売却するために譲渡、付帯が必要であったた譲渡したものであり、譲渡費、登記費用は当然A土地を売却するために発生した費用といえる。このため、譲渡費用することなく100万円を譲渡費用とすることができると考えられる。

なお、B土地も売却することが決まっております。Bの売却で譲渡費用の発生する場合は、50万円ずつを譲渡費用とすることが適正と考える。



## 19 土地収用で買取りの申出から6か月以上経って土地を引き渡した場合

公共事業のため土地を公共団体に売却しました。売却の経緯は次のとおりです。

令和6年5月 買取りの申出

令和6年10月 売買契約締結

令和7年1月 土地の引き渡し及び最終代金決済予定

最終代金決済が令和7年であるため、来年度に申告しようと考えていますが問題ないでしょうか。

## 誤

引渡ベースで申告した場合、買取りの申出から6か月を経過するため収用の5,000万円の特別控除が適用できない。このため、令和6年で申告した方がよい。

## 正

買取りの申出から6か月以内には納税しており、収用の5,000万円の特別控除は適用可能。引渡ベースで申告したとしても、5,000万円の特別控除が適用には適用可能である。

## 20 土地収用で建物移転保証金と移転雑費等が支払われた場合の5,000万円控除

公共事業のため土地を公共団体に売却し、次のような補償金を受け取っています。

対価補償金	2,000万円
建物移転補償金	2,500万円
動産移転料	100万円
移転雑費	150万円

建物は移転することなく取り壊しています。所得税で上記補償金はどのように申告するのでしょうか。

## 誤

建物を取り壊しているため、建物移転補償金やそれに付属する動産移転料や移転雑費も建物の譲渡と取り扱われ譲渡所得税で申告する。総額が5,000万円以下のため他に所得税の申告をする必要がなければ収用の5,000万円の特別控除の範囲内であるため申告も不要。

## 正

建物の移転補償金は、建物を取り壊しているため建物譲渡として取り扱われることになり、建物移転補償金やそれに付属する動産移転料や移転雑費も建物の譲渡と取り扱われ譲渡所得税で申告する。総額が5,000万円以下のため他に所得税の申告をする必要がなければ収用の5,000万円の特別控除の範囲内であるため申告も不要。



## 贈与法33-9

附随贈与等の課税上の贈与とは、次のとおりとなるのであるから留意する。

### ① 附随贈与

遺贈附随の贈与又は山形附随の贈与の課税上、遺贈等の場合に課税の特例が適用される。

### ② 遺贈

### ④ 附随贈与

贈与金をその交付の目的に従って支出した場合には、当該支出した額については、所得税法第44条（附随等の支出に見て居るための交付金の贈与金とみなす）の規定が適用される。

ただし、33-14又は33-15により、**引当準備金の繰上  
交付を受ける増額金**又は**特別償還な増額償還の増額金**を**対価  
増額金として取り扱うことができる場合がある**。また、33-  
20により、借入増額金は、対価増額金とみなして取り扱う。  
その他の対価増額金の適用を有しない増額金

その場に応じ、各種所得の金額の計算上、借入金額に  
繰入する。ただし、所得税法第9条第1項（所得控除）の規  
定に該当するものは、非課税である。

## 民法第33～34

土地等の取得等に伴い、起算者から当該土地等の上にある建物又は構築物を引き渡し又は移転するために要する費用として交付を受ける場合は、その交付を受ける者が**買主**に当該建物又は構築物を買取りましたときは、**当該建物又は構築物**（当該建物又は構築物の一部を構成していた部分で、その名の取得としてそのまま又は増修若しくは改良を加えた上物の建物又は構築物の一部を構成することができると思われるものに係る部分を除く。）は、**当該建物又は構築物**の取得済買主にあたるとして取り扱うことができる。