土地や建物を売ったときの税金

土地や建物を売ったときの利益を譲渡所得といい、これには所得税がかかります。譲渡所得の税金の計算方法には、総合課税によるものと分離課税によるものとがあり、土地や建物を売った場合には他の所得と分離して税金を計算することになっています。

また、売った土地や建物の所有期間によって長期譲渡所得と短期譲渡所得とに区分され、税金の算出方法も多少異なっています。

◇譲渡所得の計算方法◇

譲渡所得は、譲渡価額から取得費と譲渡費用を差引いて計算します。取得費とは、売った資産を買い入れたときの購入代金や手数料登録免許税など、資産の取得に要した費用ですが、それらが不明の場合や、実際の取得費が譲渡価額の五%に相当する額より少ないときには、譲渡価額の五%を取得費とすることができます。

譲渡費用とは、土地や建物を譲渡するために直接支出した費用で例えば、次のようなものです。

①譲渡するときに支払った測量費用や仲介手数料

②譲渡のために借家人に支払った立退料

③土地の上にある家屋をこわして土地を譲渡したときの取りこわし料

なお、譲渡資産の修繕費や固定資産税などは譲渡費用になりません。

(一)長期譲渡所得の場合

長期譲渡所得とは、五年を超える期間所有していた土地や建物を譲渡したことによる所得です。

この場合は、譲渡所得から百万円の特別控除が差引かれ、その残額に二〇%の税率をかけたものが譲渡所得に対する税金となります

ただし、次の特例に該当するときは、前述の百万円の控除の代りとして、それぞれの金額が控除されます。

①自分が住んでいる居住用財産を譲渡した場合……一、七〇〇万円

②収用などにより、資産を譲渡した場合……二、〇〇〇万円

③特定土地区画整理事業などのため、土地等を譲渡した場合

一、〇〇〇万円

④特定住宅地造成事業等のために土地等を譲渡した場合五〇〇万円

⑤農地保有の合理化等のため、農地などを譲渡した場合二五〇万円

なお①から⑤までの特別控除の額は、例えば①の特例に該当する控除と②の特例に該当する二つの譲渡があった場合には、その年の譲渡所得全体を通して、最高二、〇〇〇万円を限度とします。

(二)短期譲渡所得の場合

五年以内の期間しか所有していなかった土地や建物を譲渡したことによる所得を短期譲渡所得といいます。

ただし、昭和四十四年一月一日以後に購入したり、建築した土地や建物は、その保有期間が五年を超えていても、短期譲渡所得となります。短期譲渡所得の場合は、次の①、②いずれか高い方の金額を、短期譲渡所得に対する税金とします。

①短期譲渡所得の四〇%

②普通の総合課税の方法で計算した場合の、その譲渡所得に対する税額の一一〇%

なお、長期譲渡所得で説明した①から⑤までの特別控除については、短期譲渡所得についても適用されます。

農業祭各賞入賞者

乳牛の部（第一部）

○県農業共済組合連合会長賞永藤貞亮（小堤）○日本農産工業株式会社東京支店長賞伊藤仁（中台）

乳牛の部〈第二部〉

○山武支庁長賞吉岡勝治（長倉）

肥育牛の部〈第一部〉

○県経済農業協同組合連合会長賞大木光雄（牛熊）○山武地区農林業振興協議会長賞印東彦治（鳥上）

〈第二部〉山武農業協同組合長賞斉藤孝夫（東）

種豚の部〈第一部〉

○社団法人県養豚協会長賞伊藤武好（西）〈第二部〉県東部家畜保健衛生所長賞成田久蔵（栗山）

肉豚の部〈第一部〉○社団法人千葉県畜産会長賞斉藤三鶴（新島）○県家畜畜産物衛生指導協会東部支部長賞鈴木一郎（中台）○山武農業改良普及所松尾支所長賞浅野宗一郎（西）○横芝町長賞成田久蔵（栗山）〈第二部〉山武郡市家畜防疫会長賞伊藤虎雄（新青）○山武郡市畜産農業協同組合長賞成田久蔵（栗山）○横芝町議会議長賞宇井誉（木戸台）○横芝町農業委員会長賞宇井誉（木戸台）

県園芸協会長賞（トマト）伊東勤（新島）○山武支庁長賞（人参）関晃治（本町）○県経済農業協同組合連合会長賞（人参）早川富三（三本松）○山武農業改良普及所松尾支所長賞（大根）伊藤利雄（姥山）○横芝町長賞（生活改善）伊藤とよ（木戸台）○山武農業協同組合長賞（里芋）若梅健司（栗山）○山武北部共済組合長賞（生姜）伊藤清（中台）○松尾農業改良普及事業協議会長賞（キャベツ）早川八重子（三本松）○横芝町議会議長賞（玄米）伊藤正三（古川）○横芝町農業委員会長賞（生活改善）佐久間八重子（木戸台）○築地中央青果株式会社賞（トマト）大木敏郎（本町）○神田東一青果株式会社賞（ブロッコリー）早川文夫（三本松）○有限会社鈴木農園賞（白菜）伊藤あき（中台）○横芝（長倉）○県東部蚕業指導所長賞柳橋洋（長倉）○県蚕種協同組合長賞（繭）国井益行（長倉）