

税の豆知識

Q&A

Answer

- 契約書等を紛失した場合の譲渡所得税の計算例
- 新築賃貸物件の減価償却費について

Q 不動産を売却することになりましたが、引越しの際に購入時の書類を紛失してしまいました。購入代金の証明ができません。どうなるの？

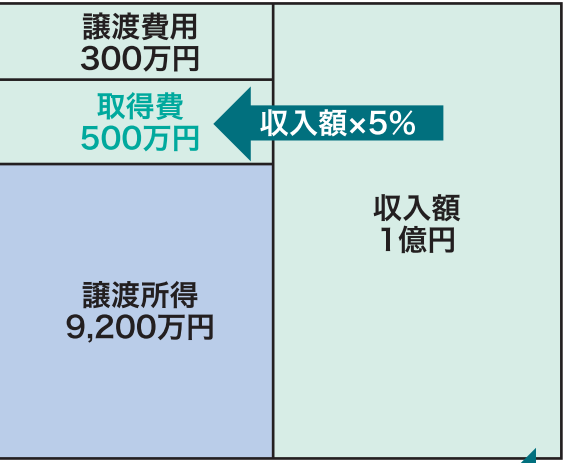
本来譲渡所得税の計算における取得費は、売買契約書及びその領収証が必要となりますが、その他に合理的かつ客観的証明資料（①預金通帳の入・出金やローン借入等が確認できるケース ②住宅ローンの金銭消費貸借契約書の写し等 ③登記簿の全部事項証明書の乙欄で抵当権設定の金額が明記されているケース ④分譲住宅やマンションの場合で販売時のパンフレットがあるケース等）を複数集めることによって税務申告時に取得費として認められることもありますが、確定的なことではございませんので注意が必要です。

つまり実額取得費が確実に証明できる「不動産売買契約書」や「その契約書に基づく領収証」がない場合は概算取得費と言うことになり、原則として「売買価格の5%」が取得費になる訳です。そこで下記に実額取得費と概算取得費を一定の条件の下に比較したサンプル案件をご紹介します。驚くほど税額に違いが出てしまうのがおわかりいただけると思います。

● 実額取得費と概算取得費の比較

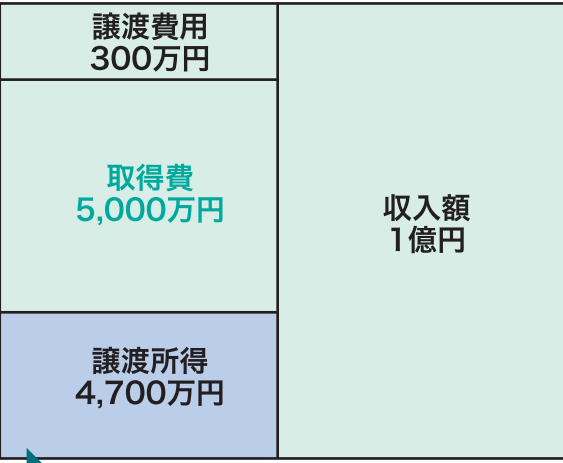
- 前提条件
 - ・昭和60年(長期譲渡所得)に父親が5,000万円(実額の取得費)で購入した土地
 - ・その土地を平成26年に父親から相続
 - ・平成28年に売却 売却代金(収入金額)1億円 ・譲渡費用 300万円
- ※居住用の3,000万円控除、相続税の取得費加算等の特例はないものと仮定、固定資産税の清算金などはないものとする。

■ 概算取得費の場合



税金 約1,869万円

■ 実額取得費の場合



税金 約955万円

914万円の差額