

発行所

株式会社 FPシミュレーション

大阪市中央区平野町3-1-10 Tel:06-209-7678

編集発行人: 税理士 三輪 厚二 Fax:06-209-8145

個人の土地の譲渡は売却の順番に注意

Q: 私が所有している譲渡益が次のように見込まれる土地を3年に分けて譲渡した場合、売却する順番と税金は関係ありますか。

【土地甲3千万円、乙3千万円、丙2千万円】

A: 平成7年度の税制改正によって、平成7年1月1日以後に個人が所有期間5年超の土地等又は建物等を譲渡した場合には、譲渡益4千万円以下の部分は、32.5% (所得税25%、住民税7.5%) 4千万円超部分は、今まで通り39% (所得税30%、住民税9%) で課税されます。2年続けて譲渡した場合には、譲渡益は2年間を合算して4,000万円までは32.5%の税率を適用します。よって、7年に3千万円の譲渡益があれば、8年の譲渡では1千万円までしか軽減の適用はありません。2年目の計算では合算する1年目の譲渡益は、軽減の適用を受けた金額ではなく、1年目の譲渡益の全額とするのでご注意ください。

	① 甲乙丙の順番	② 甲丙乙の順番
H7年	甲: 譲渡益3千万円 軽減⇒3千万円	甲: 譲渡益3千万円 軽減⇒3千万円
H8年	乙: 譲渡益3千万円 軽減⇒1千万円 (4千万円-3千万円)	丙: 譲渡益2千万円 軽減⇒1千万円 (4千万円-3千万円)
H9年	丙: 譲渡益2千万円 軽減⇒1千万円 (4千万円-3千万円)	乙: 譲渡益3千万円 軽減⇒2千万円 (4千万円-2千万円)

3年間合計では②の方が税金の負担が軽くなります。売却順によって税金の負担が異なりますので、3年以上にわたって土地等を譲渡する場合には売却の順番にご注意下さい。

