

[ホーム](#) / [税の情報・手続・用紙](#) / [税について調べる](#) / [タックスアンサー（よくある税の質問）](#) / [譲渡所得](#)

/ No.3255 譲渡費用となるもの

No.3255 譲渡費用となるもの

[平成31年4月1日現在法令等]

譲渡所得は、土地や建物を売った金額から取得費と譲渡費用を差し引いて計算します。

譲渡費用とは、土地や建物を売るために直接かかった費用のことです。

譲渡費用の主なものは次のとおりです。

(1) 土地や建物を売るために支払った仲介手数料

(2) 印紙税で売主が負担したもの

(3) 貸家を売るため、借家人に家屋を明け渡してもらうときに支払う立退料

(4) 土地などを売るためにその上の建物を取り壊したときの取壊し費用とその建物の損失額

(5) 既に売買契約を締結している資産を更に有利な条件で売るために支払った違約金

これは、土地などを売る契約をした後、その土地などをより高い価額で他に売却するために既契約者との契約解除に伴い支出した違約金のことです。

(6) 借地権を売るときに地主の承諾をもらうために支払った名義書換料など

このように、譲渡費用とは売るために直接かかった費用をいいます。

したがって、修繕費や固定資産税などその資産の維持や管理のためにかかった費用、売った代金の取立てのための費用などは譲渡費用になりません。

(所法33、所基通33-7~8)

参考： 関連コード

[3202 譲渡所得の計算のしかた\(分離課税\)](#)

[3252 取得費となるもの](#)

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](#)をご覧になって、電話相談をご利用ください。

[このページの先頭へ](#)

[ホーム](#) / [税の情報・手続・用紙](#) / [税について調べる](#) / [タックスアンサー（よくある税の質問）](#) / [譲渡所得](#) / No.3255 譲渡費用となるもの

税の情報・手続・用紙

- 税について調べる
- 申告手続・用紙
- 納税・納税証明書手続
- 税理士に関する情報
- お酒に関する情報

法令等

- 税法（e-Govの「法令データ提供システム」へリンク）
- 法令解釈通達
- その他法令解釈に関する情報
- 事務運営指針

国税庁等について

- 国税庁の概要
- 組織（国税局・税務署等）
- 採用情報
- 国税庁の実績評価
- 審議会・研究会等

[ホーム](#) / [税の情報・手続・用紙](#) / [税について調べる](#) / [タックスアンサー（よくある税の質問）](#) / [譲渡所得](#)

/ No.3208 長期譲渡所得の税額の計算

No.3208 長期譲渡所得の税額の計算

[平成31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、買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、[マイホームを買った場合の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

税額 = 課税長期譲渡所得金額 × 15% (住民税5%)

(注) 平成25年から令和19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1億4,500万円、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

$$1億4,500万円 - (1億円 + 500万円) = 4,000万円$$

(2)税額の計算

イ 所得税

ホーム / 税の情報・手続・用紙 / 税について調べる / タックスアンサー（よくある税の質問）/ 譲渡所得

/ No.3252 取得費となるもの

No.3252 取得費となるもの

[平成31年4月1日現在法令等]

1 譲渡所得の計算方法

譲渡所得は、土地や建物を売った金額から取得費と譲渡費用を差し引いて計算します。

2 取得費の概要

取得費には、売った土地や建物の購入代金、建築代金、購入手数料のほか設備費や改良費なども含まれます。なお、建物の取得費は、購入代金又は建築代金などの合計額から減価償却費相当額を差し引いた金額となります。

3 その他の取得費

上記2のほか取得費に含まれる主なものは次のとおりです。ただし、事業所得などの必要経費に算入されたものは含まれません。

(1) 土地や建物を購入（贈与、相続又は遺贈による取得も含みます。）したときに納めた登録免許税（登記費用も含みます。）、不動産取得税、特別土地保有税（取得分）、印紙税
なお、業務の用に供される資産の場合には、これらの税金は取得費に含まれません。

(2) 借主がいる土地や建物を購入するときに、借主を立ち退かせるために支払った立退料

(3) 土地の埋立てや土盛り、地ならしをするために支払った造成費用

(4) 土地の取得に際して支払った土地の測量費

(5) 所有权などを確保するために要した訴訟費用

これは、例えば所有者について争いのある土地を購入した後、紛争を解決して土地を自分のものにした場合に、それまでにかかった訴訟費用のことをいいます。

なお、相続財産である土地を遺産分割するためにかかった訴訟費用等は、取得費になりません。

(6) 建物付の土地を購入して、その後おむね1年以内に建物を取り壊すなど、当初から土地の利用が目的であったと認められる場合の建物の購入代金や取壊しの費用

(7) 土地や建物を購入するために借り入れた資金の利子のうち、その土地や建物を実際に使用開始する日までの期間に対応する部分の利子

(8) 既に締結されている土地などの購入契約を解除して、他の物件を取得することとした場合に支出する違約金

(所法33、38、所基通37-5、38-1、38-2、38-8、38-9、38-9の3～38-11、49-3、60-2)

参考： 関連コード

ホーム

税の情報・手続・用紙

刊行物等

法令等

お知らせ

国税庁等について

[ホーム](#) / [税の情報・手続・用紙](#) / [税について調べる](#) / [タックスアンサー（よくある税の質問）](#) / [譲渡所得](#)

/ No.3302 マイホームを売ったときの特例

No.3302 マイホームを売ったときの特例

※ 東日本大震災により被害を受けた場合等の税金の取扱いについては、[こちらをご覧ください。](#)

[平成31年4月1日現在法令等]

1 制度の概要

マイホーム(居住用財産)を売ったときは、所有期間の長短に関係なく譲渡所得から最高3,000万円まで控除ができる特例があります。

これを、[居住用財産を譲渡した場合の3,000万円の特別控除の特例](#)といいます。

2 特例を受けるための適用要件

(1) 自分が住んでいる家屋を売るか、家屋とともにその敷地や借地権を売る。なお、以前に住んでいた家屋や敷地等の場合には、[住まなくなった日から3年を経過する日の属する年の12月31日までに売る](#)こと。

(注) 住んでいた家屋又は住まなくなった家屋を取り壊した場合は、次の2つの要件全てに当てはまることが必要です。

イ [その敷地の譲渡契約が、家屋を取り壊した日から1年以内に締結され、かつ、住まなくなった日から3年を経過する日の属する年の12月31日までに売る](#)こと。

ロ [家屋を取り壊してから譲渡契約を締結した日まで、その敷地を貸駐車場など他の用に供していない](#)こと。

(2) 売った年の前年及び前々年にこの特例（「被相続人の居住用財産に係る譲渡所得の特別控除の特例」によりこの特例の適用を受けている場合を除きます。）又はマイホームの譲渡損失についての損益通算及び繰越控除の特例の適用を受けていないこと。

(3) 売った年、その前年及び前々年にマイホームの買換えやマイホームの交換の特例の適用を受けていないこと。

(4) 売った家屋や敷地について、収用等の場合の特別控除など他の特例の適用を受けていないこと。

(5) 災害によって滅失した家屋の場合は、その敷地を住まなくなった日から3年を経過する日の属する年の12月31日までに売る

こと。

(6) 売手と買手が、親子や夫婦など特別な関係でないこと。

特別な関係には、このほか生計を一にする親族、家屋を売った後その売った家屋で同居する親族、内縁関係にある人、特殊な関係のある法人なども含まれます。

(注) (特定増改築等) 住宅借入金等特別控除については、入居した年、その前年又は前々年に、このマイホームを売ったときの特例の適用を受けた場合には、その適用を受けることはできません。

また、入居した年の翌年又は翌々年中に、(特定増改築等) 住宅借入金等特別控除の対象となる資産以外の資産を譲渡し、この特例の適用を受ける場合にも、(特定増改築等) 住宅借入金等特別控除の適用を受けることはできません。

(特定増改築等) 住宅借入金等特別控除の概要等については、[マイホームの取得や増改築などしたときを参照してください。](#)

3 適用除外

このマイホームを売ったときの特例は、次のような家屋には適用されません。

- (1) この特例を受けることだけを目的として入居したと認められる家屋
- (2) 居住用家屋を新築する期間中だけ仮住まいとして使った家屋、その他一時的な目的で入居したと認められる家屋
- (3) 別荘などのように主として趣味、娯楽又は保養のために所有する家屋

4 適用を受けるための手続

この特例を受けるためには、確定申告をすることが必要です。

また、確定申告書に次の書類を添えて提出してください。

なお、マイホームの売買契約日の前日においてそのマイホームを売った人の住民票に記載されていた住所とそのマイホームの所在地とが異なる場合などには、戸籍の附票の写し、消除された戸籍の附票の写しその他これらに類する書類でそのマイホームを売った人がそのマイホームを居住の用に供していたことを明らかにするものを、併せて提出してください。

- 謹渡所得の内訳書(確定申告書付表兼計算明細書)[土地・建物用]

【参考】東日本大震災に関する税制上の措置（概要）

被災居住用財産に係る譲渡期限の延長等の特例があります（「東日本大震災により被害を受けた場合等の税金の取扱いについて（個人の方を対象とした取扱い）[【東日本大震災に関する税制上の追加措置について（所得税関係）】](#)」をご覧ください。）。

(所法33、措法35、措令20の3、23、措規18の2、措通31の3-2、31の3-14~15、35-2、35-6、震災特例法11の7)

参考： 関連コード

3208 [長期譲渡所得の税額の計算](#)

3211 [短期譲渡所得の税額の計算](#)

3305 [マイホームを売ったときの軽減税率の特例](#)

3370 [マイホームを買換えた場合に、譲渡損失が生じたとき（マイホームの買換え等の場合の譲渡損失の損益通算及び繰越控除の特例）](#)

3390 [住宅ローンが残っているマイホームを売却して譲渡損失が生じたとき（特定のマイホームの譲渡損失の損益通算及び繰越控除の特例）](#)

3306 [被相続人の居住用財産（空き家）を売ったときの特例](#)

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](#)をご覧になって、電話相談をご利用ください。

[このページの先頭へ](#)

ホーム / 税の情報・手続・用紙 / 税について調べる / タックスアンサー（よくある税の質問）/ 購買所得

/ No.3306 被相続人の居住用財産（空き家）を売ったときの特例

No.3306 被相続人の居住用財産（空き家）を売ったときの特例

※ 東日本大震災により被害を受けた場合等の税金の取扱いについては、[こちらをご覧ください。](#)

[平成31年4月1日現在法令等]

1 制度の概要

相続又は遺贈により取得した被相続人居住用家屋又は被相続人居住用家屋の敷地等を、平成26年4月1日から令和5年12月31日までの間に売って、一定の要件に当てはまるときは、譲渡所得の金額から最高3,000万円まで控除することができます。

これを、被相続人の居住用財産（空き家）に係る譲渡所得の特別控除の特例といいます。

2 特例の対象となる「被相続人居住用家屋」及び「被相続人居住用家屋の敷地等」

(1) 特例の対象となる「被相続人居住用家屋」とは、相続の開始の直前において被相続人の居住の用に供されていた家屋で、次の3つの要件全てに当てはまるもの（主として被相続人の居住の用に供されていた一の建築物に限ります。）をいいます。

- イ 昭和56年5月31日以前に建築されたこと。
- 区分所有建物登記がされている建物でないこと。
- ハ 相続の開始の直前において被相続人以外に居住をしていた人がいなかったこと。

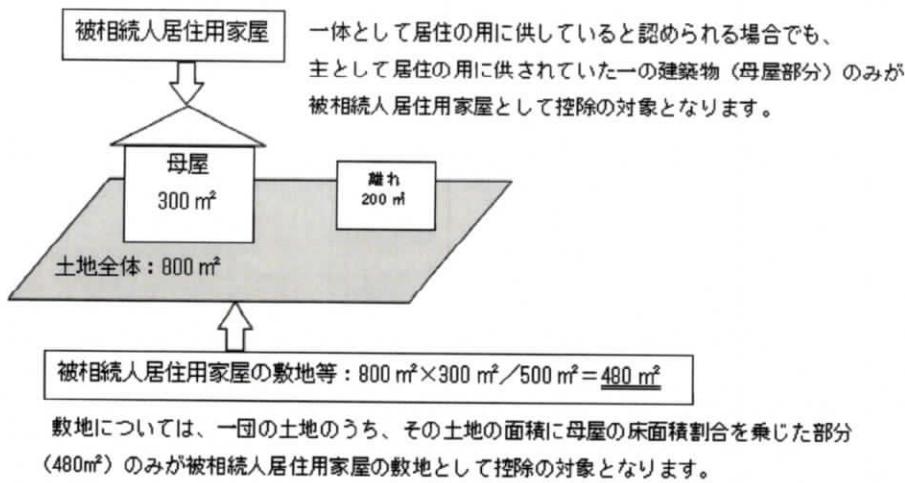
なお、要介護認定等を受けて老人ホーム等に入所するなど、特定の事由により相続の開始の直前において被相続人の居住の用に供されていなかっただけで、一定の要件を満たすときは、その居住の用に供されなくなる直前まで被相続人の居住の用に供されていた家屋（以下「従前居住用家屋」といいます。）は被相続人居住用家屋に該当します。

※ 被相続人居住用家屋が従前居住用家屋である場合の各種要件は、[コード3307](#)で説明しています。

(2) 特例の対象となる「被相続人居住用家屋の敷地等」とは、相続の開始の直前（従前居住用家屋の敷地の場合は、被相続人の居住の用に供されなくなる直前）において被相続人居住用家屋の敷地の用に供されていた土地又はその土地の上に存する権利をいいます。

なお、相続の開始の直前（従前居住用家屋の敷地の場合は、被相続人の居住の用に供されなくなる直前）においてその土地が用途上不可分の関係にある2以上の建築物（母屋と離れなど）のある一団の土地であった場合には、その土地のうち、その土地の面積にその2以上の建築物の床面積の合計のうちに一の建築物である被相続人居住用家屋（母屋）の床面積の占める割合を乗じて計算した面積に係る土地の部分に限ります。

【事例】被相続人居住用家屋及び被相続人居住用家屋の敷地等の範囲



3 特例を受けるための適用要件

- (1) 売った人が、相続又は遺贈により被相続人居住用家屋及び被相続人居住用家屋の敷地等を取得したこと。
- (2) 次のイ又は口の売却をしたこと。
 - イ 相続又は遺贈により取得した被相続人居住用家屋を売るか、被相続人居住用家屋とともに被相続人居住用家屋の敷地等を売る。
 - (注) 被相続人居住用家屋は次の2つの要件に、被相続人居住用家屋の敷地等は次の(イ)の要件に当てはまることが必要です。
 - (イ) 相続の時から譲渡の時まで事業の用、貸付けの用又は居住の用に供されていたことがないこと。
 - (口) 譲渡の時において一定の耐震基準を満たすものであること。
- 相続又は遺贈により取得した被相続人居住用家屋の全部の取壊し等をした後に被相続人居住用家屋の敷地等を売ること。
- (注) 被相続人居住用家屋は次の(イ)の要件に、被相続人居住用家屋の敷地等は次の(口)及び(ハ)の要件に当てはまることが必要です。
 - (イ) 相続の時から取壊し等の時まで事業の用、貸付けの用又は居住の用に供されていたことがないこと。
 - (口) 相続の時から譲渡の時まで事業の用、貸付けの用又は居住の用に供されていたことがないこと。
 - (ハ) 取壊し等の時から譲渡の時まで建物又は構築物の敷地の用に供されていたことがないこと。

(3) 相続の開始があった日から3年を経過する日の属する年の12月31日までに売ること。

(4) 売却代金が1億円以下であること。

この特例の適用を受ける被相続人居住用家屋と一体として利用していた部分を別途分割して売却している場合や他の相続人が売却している場合における1億円以下であるかどうかの判定は、相続の時からこの特例の適用を受けて被相続人居住用家屋又は被相続人居住用家屋の敷地等を売却した日から3年を経過する日の属する年の12月31日までの間に分割して売却した部分や他の相続人が売却した部分も含めた売却代金により行います。

このため、相続の時から被相続人居住用家屋又は被相続人居住用家屋の敷地等を売却した年までの売却代金の合計額が1億円以下であることから、この特例の適用を受けていた場合であっても、被相続人居住用家屋又は被相続人居住用家屋の敷地等を売却した日から3年を経過する日の属する年の12月31日までにこの特例の適用を受けた被相続人居住用家屋又は被相続人居住用家屋の敷地等の残りの部分を自分や他の相続人が売却して売却代金の合計額が1億円を超えたときには、その売却の日から4ヶ月以内に修正申告書の提出と納税が必要となります。



(5) 売った家屋や敷地等について、相続財産を譲渡した場合の取得費の特例や収用等の場合の特別控除など他の特例の適用を受けていないこと。

(6) 同一の被相続人から相続又は遺贈により取得した被相続人居住用家屋又は被相続人居住用家屋の敷地等について、この特例の適用を受けていないこと。

(7) 親子や夫婦など特別の関係がある人に対して売ったものでないこと。

特別の関係には、このほか生計を一にする親族、家屋を売った後その売った家屋で同居する親族、内縁関係にある人、特殊な関係のある法人なども含まれます。

4 適用を受けるための手続

この特例の適用を受けるためには、次に掲げる場合の区分に応じて、それぞれ次に掲げる書類を添えて確定申告をすることが必要です。

(1) 相続又は遺贈により取得した被相続人居住用家屋を売るか、被相続人居住用家屋とともに被相続人居住用家屋の敷地等を卖った場合

イ 謹度所得の内訳書（確定申告書付表兼計算明細書）〔土地・建物用〕

□ 売った資産の登記事項証明書等で次の3つの事項を明らかにするもの

(イ) 売った人が被相続人居住用家屋及び被相続人居住用家屋の敷地等を被相続人から相続又は遺贈により取得したこと。

(ロ) 被相続人居住用家屋が昭和56年5月31日以前に建築されたこと。

(ハ) 被相続人居住用家屋が区分所有建物登記がされている建物でないこと。

ハ 売った資産の所在地を管轄する市区町村長から交付を受けた「被相続人居住用家屋等確認書」

（注）ここでいう「被相続人居住用家屋等確認書」とは、市区町村長の次の6つの事項（被相続人居住用家屋が従前居住用家屋以外の場合は、（イ）及び（ロ）に掲げる事項）を確認した旨を記載した書類をいいます。

(イ) 相続の開始の直前（従前居住用家屋の場合は、被相続人の居住の用に供されなくなる直前）において、被相続人が被相続人居住用家屋を居住の用に供しており、かつ、被相続人居住用家屋に被相続人以外に居住をしていた人がいたこと。

(ロ) 被相続人居住用家屋又は被相続人居住用家屋及び被相続人居住用家屋の敷地等が相続の時から譲渡の時まで事業の用、貸付けの用又は居住の用に供されていたことがないこと。

(ハ) 被相続人居住用家屋が、被相続人が要介護認定等を受けて老人ホーム等に入所するなど、特定の事由により相続の開始の直前において被相続人の居住の用に供されていなかったこと。

(二) 被相続人居住用家屋が被相続人の居住の用に供されなくなった時から相続の開始の直前まで引き続き被相続人の物品の保管その他の用に供されていたこと。

(ホ) 被相続人居住用家屋が被相続人の居住の用に供されなくなった時から相続の開始の直前まで事業の用、貸付けの用又は被相続人以外の者の居住の用に供されていたことがないこと。

(ヘ) 被相続人が老人ホーム等に入所した時から相続の開始の直前までの間ににおいて被相続人の居住の用に供する家屋が2以上ある場合には、これらの家屋のうちその老人ホーム等が、被相続人が主として居住の用に供していた一の家屋であること。

二 耐震基準適合証明書又は建設住宅性能評価書の写し

ホ 売買契約書の写しなどで売却代金が1億円以下であることを明らかにするもの

(2) 相続又は遺贈により取得した被相続人居住用家屋の全部の取壊し等をした後に被相続人居住用家屋の敷地等を卖った場合

イ 上記(1)のイ、ロ及びホに掲げる書類

□ 売った資産の所在地を管轄する市区町村長から交付を受けた「被相続人居住用家屋等確認書」

（注）ここでいう「被相続人居住用家屋等確認書」とは、市区町村長の次の4つの事項（被相続人居住用家屋が従前居住用家屋以外の場合は、（イ）から（ハ）に掲げる事項）を確認した旨を記載した書類をいいます。

- (イ) 上記(1)のハの(イ)の事項。
- (ロ) 被相続人居住用家屋が相続の時から取壊し等の時まで事業の用、貸付けの用又は居住の用に供されていたことがないこと。
- (ハ) 被相続人居住用家屋の敷地等が次の2つの要件を満たすこと。
- A 相続の時から譲渡の時まで事業の用、貸付けの用又は居住の用に供されていたことがないこと。
- B 取壊し等の時から譲渡の時まで建物又は構築物の敷地の用に供されていたことがないこと。

- (二) 上記(1)のハの(ハ)から(ヘ)の事項。

【登記事項証明書を取得される方へ（法務局からのお知らせ）】

土地・建物の登記事項証明書の請求については、登記所の窓口での請求、郵送による請求のほか、自宅・会社等のパソコンからインターネットを利用してオンラインによる請求を行うことができます。オンラインによる請求は、手数料が安く、平日は21時まで可能です。

オンラインによる登記事項証明書の請求手続の詳細については、[法務局のホームページをご覧ください。](#)

(所法33、措法35、措令20の3、23、措規18の2)

参考： 関連コード

[3302 マイホームを売ったときの特例](#)

[3307 被相続人が老人ホーム等に入所していた場合の被相続人居住用家屋](#)

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になって、電話相談をご利用ください。](#)

[このページの先頭へ](#)

[ホーム / 税の情報・手続・用紙 / 税について調べる / タックスアンサー（よくある税の質問） / 譲渡所得](#)
/ No.3306 被相続人の居住用財産（空き家）を売ったときの特例

税の情報・手続・用紙

- 税について調べる
- 申告手続・用紙
- 納税・納税証明書手続
- 税理士に関する情報
- お酒に関する情報
- キッズページ（税の学習コーナー）

法令等

- 税法（e-Govの「法令データ提供システム」リンク）
- 法令解釈通達
- その他法令解釈に関する情報
- 事務運営指針
- 国税庁告示
- 文書回答事例
- 質疑応答事例

国税庁等について

- 国税庁の概要
- 組織（国税局・税務署等）
- 採用情報
- 国税庁の実績評価
- 審議会・研究会等
- 情報公開

刊行物等

- パンフレット・手引
- インターネット番組「Web-TAX-TV」
- 出版物
- 統計情報
- 点字広報誌「私たちの税金」

お知らせ

- トピックス一覧
- 報道発表
- パブリックコメント
- 調達情報・公売情報
- 不審な電話や振り込め詐欺にご注意を
- その他のお知らせ

利用者別情報

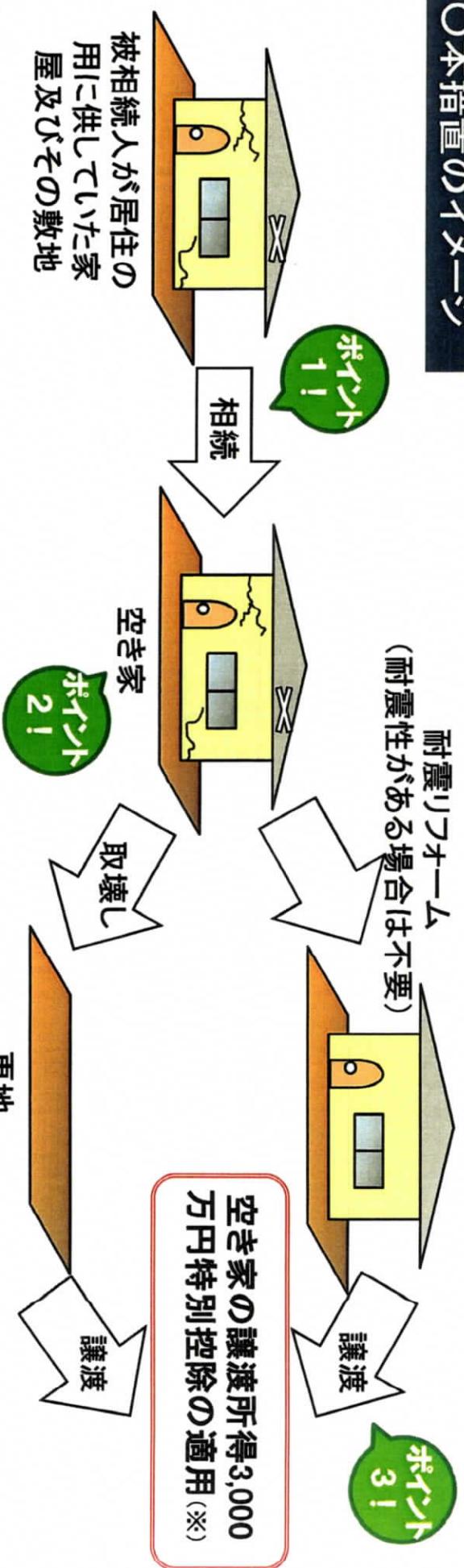
- 個人の方
- 法人の方
- 源泉徴収義務者の方

空き家の発生を抑制するための特例措置(空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除)について

1. 制度の概要

相続日から起算して3年を経過する日の属する年の12月31日までに、被相続人の居住の用に供していた家屋を相続した相続人が、当該家屋(耐震性のない場合は耐震リフォームをしたものに限り、その敷地を含む。)又は取壊し後の土地を譲渡した場合には、当該家屋又は土地の譲渡所得から3,000万円を特別控除する。

○本措置のイメージ



被相続人が居住の用に供していた家屋及びその敷地

(※)本特例を適用した場合の譲渡所得の計算

譲渡所得 = 譲渡価額 - 取得費(譲渡価額 × 5%※) - 譲渡費用(除却費用等) - 特別控除3,000万円

※ 取得費が不明の場合、譲渡価額の5%で計算

【具体例】相続した家屋を取り壊して、取壊し後の土地を500万円で譲渡した場合

○本特例を適用する場合の所得税・個人住民税額：0円

(500万円 - 500万円 × 5% - 200万円 - 3,000万円) × 20% = 0円

<前提条件>

- 昭和55年建築
- 被相続人が20年間所有
- 除却費200万円
- 取得価額不明

○本特例がない場合の所得税・個人住民税額：55万円

(500万円 - 500万円 × 5% - 200万円) × 20% = 55万円

【被相続人居住用家屋等確認書の交付のための提出書類の確認表】

当該家屋が「相続の時から取壟し、除却又は滅失の時まで事業の用、貸付けの用又は居住の用に供されていたことがないこと」(租税特別措置法第35条第3項第2号イ)、当該敷地等が「相続の時から譲渡の時まで事業の用、貸付けの用又は居住の用に供されていたことがないこと」(同法第35条第3項第2号ロ)、当該敷地等が「取壟し、除却又は滅失の時から譲渡の時まで建物又は構築物の敷地の用に供されていたことがないこと」(同法第35条第3項第2号ハ)、当該家屋が「相続の開始の直前において当該相続又は遺贈に係る被相続人の居住の用に供されていた家屋」及び「相続の開始の直前において被相続人以外に居住をしていた者がいなかつたこと」(同法第35条第4項柱書き及び第3号)の要件を満たしていることの確認に必要な書類の一覧		確認欄
① 被相続人の除票住民票の写し		
② 申請被相続人居住用家屋の取壟し、除却又は滅失時の相続人の住民票の写し (被相続人の死亡時以降当該相続人が居住地を2回以上移転している場合には、当該相続人の戸籍の附票の写しを含む。)		
③ 申請被相続人居住用家屋の取壟し、除却又は滅失後の敷地等の売買契約書の写し等		
④ 申請被相続人居住用家屋の除却工事に係る請負契約書の写し		
⑤ 以下の書類のいずれか (複数の書類が提出された場合には、当該複数の書類の全て)		
(i) 電気若しくはガスの閉栓証明書又は水道の使用廃止届出書		
(ii) 申請被相続人居住用家屋の相続人と当該家屋の媒介契約を締結した宅地建物取引業者が、当該家屋の現況が空き家であり、かつ、当該空き家は除却又は取壟しの予定があることを表示して広告していることを証する書面の写し (宅地建物取引業者による広告が行われたものに限る。)		
(iii) 所在市区町村が、申請被相続人居住用家屋が「相続の時から取壟し、除却又は滅失の時まで事業の用、貸付けの用又は居住の用に供されていたことがないこと」及び被相続人居住用家屋の敷地等が「相続の時から譲渡の時まで事業の用、貸付けの用又は居住の用に供されていたことがないこと」の要件を満たしていることを容易に認めることができるような書類	例	
その他上記以外の書類 ()		
⑥ 申請被相続人居住用家屋の取壟し、除却又は滅失の時から当該取壟し、除却又は滅失後の敷地等の譲渡の時までの被相続人居住用家屋の敷地等の使用状況が分かる写真		
⑦ 申請被相続人居住用家屋の除却工事に係る請負契約書の写し【再掲】		
⑧ 申請被相続人居住用家屋の取壟し、除却又は滅失の時から当該取壟し、除却又は滅失後の敷地等の譲渡の時までの間の、当該敷地等における相続人の固定資産課税台帳の写し又は固定資産税の課税明細書の写し		
備考	(例: 空家等対策の推進に関する特別措置法第11条に基づく空家等に関するデータベースから確認できた内容、上記書類によって確認ができなかった場合(該当する確認欄に「※」を記載すること。)において代替書類・補完書類及びヒアリング内容・申請者の申立により確認できた内容など)	

ホーム

税の情報・手続・用紙

刊行物等

法令等

お知らせ

国税庁等について

[ホーム](#) / [税の情報・手続・用紙](#) / [税について調べる](#) / [タックスアンサー（よくある税の質問）](#) / [贈与税](#)

/ No.4408 贈与税の計算と税率（暦年課税）

No.4408 贈与税の計算と税率（暦年課税）

[平成31年4月1日現在法令等]

贈与税の計算は、まず、その年の1月1日から12月31日までの1年間に贈与によりもらった財産の価額を合計します。続いて、その合計額から基礎控除額110万円を差し引きます。

次に、その残りの金額に税率を乗じて税額を計算します。

ここでは計算に便利な速算表を掲載します。

速算表の利用に当たっては基礎控除額の110万円を差し引いた後の金額を当てはめて計算してください。それにより贈与税額が分かります。

贈与税の速算表

平成27年以降の贈与税の税率は、次のとおり、「一般贈与財産」と「特例贈与財産」に区分されました。

【一般贈与財産用】（一般税率）

この速算表は、「特例贈与財産用」に該当しない場合の贈与税の計算に使用します。

例えば、兄弟間の贈与、夫婦間の贈与、親から子への贈与で子が未成年者の場合などに使用します。

基礎控除後の課税価格	200万円以下	300万円以下	400万円以下	600万円以下	1,000万円以下	1,500万円以下	3,000万円以下	3,000万円超
税率	10%	15%	20%	30%	40%	45%	50%	55%
控除額	-	10万円	25万円	65万円	125万円	175万円	250万円	400万円

【特例贈与財産用】（特例税率）

この速算表は、直系尊属（祖父母や父母など）から、その年の1月1日において20歳以上の者（子・孫など）※への贈与税の計算に使用します。

※ 「その年の1月1日において20歳以上の者（子・孫など）」とは、贈与を受けた年の1月1日現在で20歳以上の直系卑属のことをおいいます。

例えば、祖父から孫への贈与、父から子への贈与などに使用します。（夫の父からの贈与等には使用できません）

基礎控除後の課税価格	200万円以下	400万円以下	600万円以下	1,000万円以下	1,500万円以下	3,000万円以下	4,500万円以下	4,500万円超
税率	10%	15%	20%	30%	40%	45%	50%	55%
控除額	-	10万円	30万円	90万円	190万円	265万円	415万円	640万円

贈与税の具体的な税額計算は、次の(1)から(3)の計算例を参考にしてください。

- (1) 「一般贈与財産用」の計算をする場合
- (2) 「特例贈与財産用」の計算をする場合

(3) 「一般贈与財産用」と「特例贈与財産用」の両方の計算が必要な場合

(1) 「一般贈与財産用」の計算

例えば、次のような贈与の場合に、この計算方法となります。

- ・直系尊属以外の親族（夫、夫の父や兄弟など）や他人から贈与を受けた場合
- ・直系尊属から贈与を受けたが、受贈者の年齢が財産の贈与を受けた年の1月1日現在において20歳未満の者の場合（20歳未満の子や孫の場合）

(例) 贈与財産の価額が500万円の場合（「一般税率」を使用します。）

基礎控除後の課税価格 500万円 - 110万円 = 390万円

贈与税額の計算 390万円 × 20% - 25万円 = 53万円

(2) 「特例贈与財産用」の計算

例えば、財産の贈与を受けた年の1月1日現在において20歳以上の子や孫が父母又は祖父母から贈与を受けた場合に、この計算方法となります。

(例) 贈与財産の価額が500万円の場合（「特例税率」を使用します。）

基礎控除後の課税価格 500万円 - 110万円 = 390万円

贈与税額の計算 390万円 × 15% - 10万円 = 48.5万円

(3) 「一般贈与財産用」と「特例贈与財産用」の両方の計算が必要な場合

例えば、20歳以上の方が、配偶者と自分の両親の両方から贈与を受けた場合などに、この計算となります。

この場合には、次のとおり計算します。

- ① 全ての財産を「一般税率」で計算した税額に占める「一般贈与財産」の割合に応じた税額を計算します。
- ② 全ての財産を「特例税率」で計算した税額に占める「特例贈与財産」の割合に応じた税額を計算します。
- ③ 納付すべき贈与税額は、①と②の合計額です。

(例) 一般贈与財産が100万円、特例贈与財産が400万円の場合の計算

① この場合、まず、合計価額500万円を基に次のように計算します。

（全ての贈与財産を「一般贈与財産」として税額計算）

500万円 - 110万円 = 390万円

390万円 × 20% - 25万円 = 53万円

（上記の税額のうち、一般贈与財産に対応する税額（一般税率）の計算）

53万円 × 100万円 / (100万円 + 400万円) = 10.6万円…①

次に「特例贈与財産」の部分の税額計算を行います。

② この場合も、まず、合計価額500万円を基に次のように計算します。

（全ての贈与財産を「特例贈与財産」として税額計算）

500万円 - 110万円 = 390万円

390万円 × 15% - 10万円 = 48.5万円

[ホーム](#) / [税の情報・手続・用紙](#) / [税について調べる](#) / [タックスアンサー（よくある税の質問）](#) / [相続税](#)

/ No.4155 相続税の税率

No.4155 相続税の税率

[平成31年4月1日現在法令等]

相続税額の算出方法は、各人が相続などで実際に取得した財産に直接税率を乗じるというものではありません。

正味の遺産額から基礎控除額を差し引いた残りの額を民法に定める相続分によりあん分した額に税率を乘じます。この場合、民法に定める相続分は基礎控除額を計算するときに用いる法定相続人の数に応じた相続分(法定相続分)により計算します。

実際の計算に当たっては、法定相続分によりあん分した法定相続分に応ずる取得金額を下表に当てはめて計算し、算出された金額が相続税の総額の基となる税額となります。

相続税の税率

【平成27年1月1日以後の場合】相続税の速算表

法定相続分に応ずる取得金額	税率	控除額
1,000万円以下	10%	-
3,000万円以下	15%	50万円
5,000万円以下	20%	200万円
1億円以下	30%	700万円
2億円以下	40%	1,700万円
3億円以下	45%	2,700万円
6億円以下	50%	4,200万円
6億円超	55%	7,200万円

この速算表で計算した法定相続人ごとの税額を合計したものが相続税の総額になります。

なお、平成26年12月31日以前に相続が開始した場合の相続税の税率は上記と異なります。

(相法16、平25改正法附則10)

参考： 関連コード

[4152 相続税の計算](#)

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](#)をご覧になって、電話相談をご利用ください。

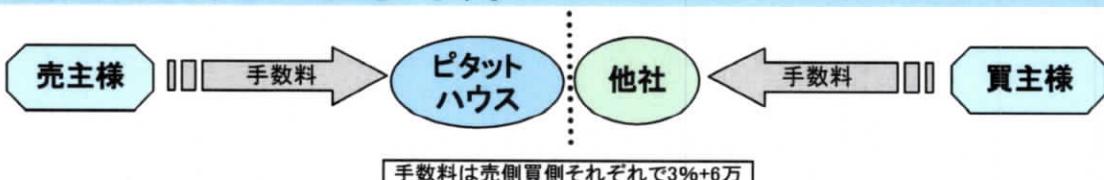
[このページの先頭へ](#)

10.不動産売買仲介システム

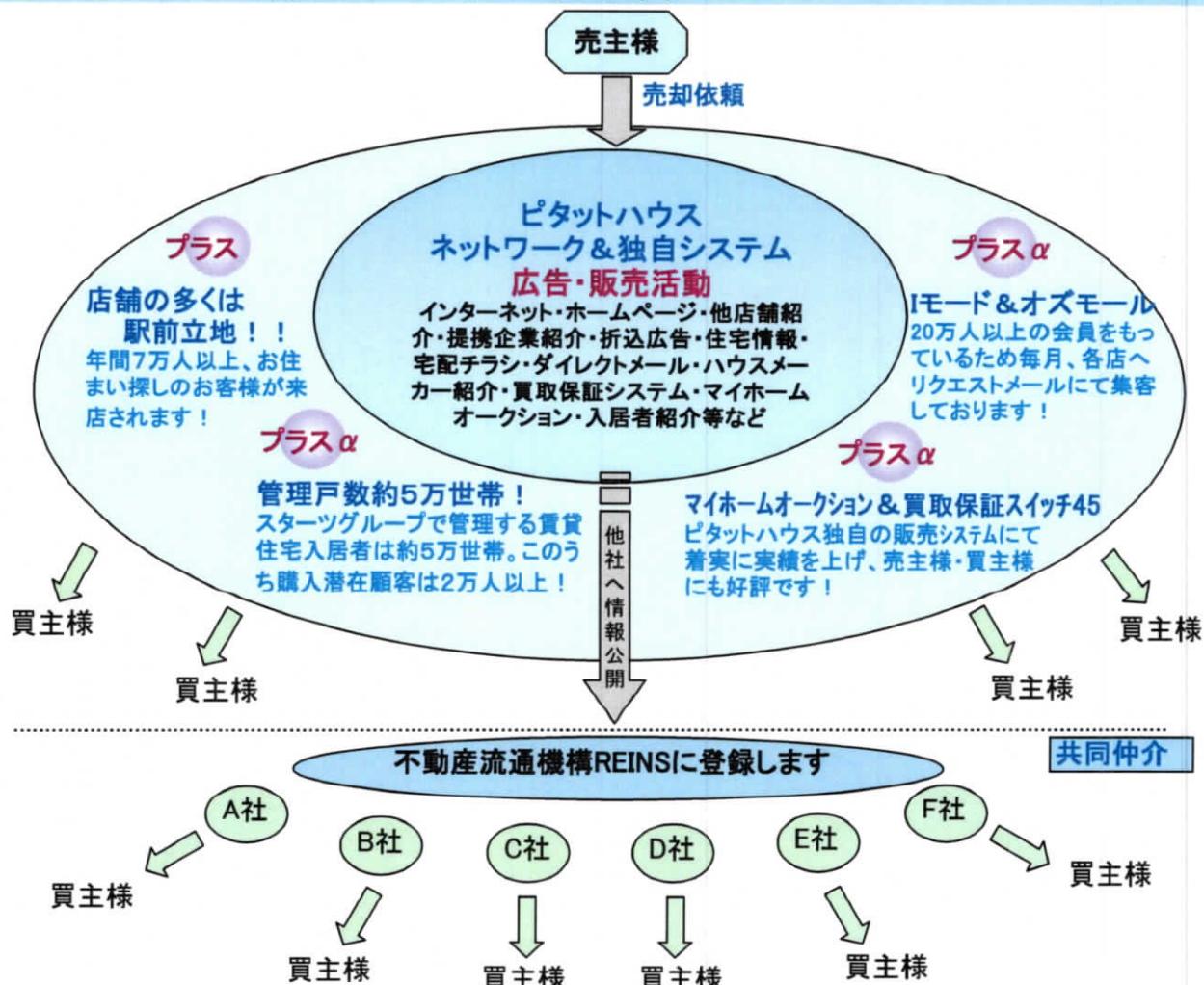
A.売主様と買主様の売買をお手伝いします。



B.共同仲介で売却することもございます。



C.ピタットハウスには売却ネットワークがございます。



ピタットハウスでは上記のようにその店舗内のお客様に限らずピタットハウス・業者それぞれのネットワークにて売却活動を行います。いくつかの他業者へ依頼した効果が十分得られますので是非ピタットハウスを窓口にお任せ下さい。

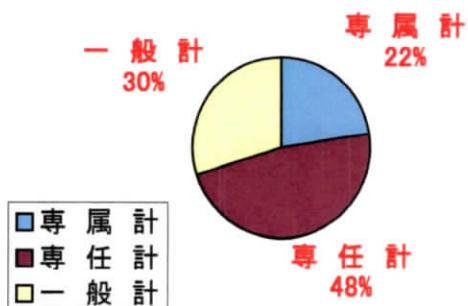
東日本圏域登録状況

指定流通機構レインズ
資料参照

(2010年06月度)

		前月末在庫	当月登録	当月末在庫	当月削除	当月成約
専属媒介	土地	9,749	2,020	9,907	1,562	275
	戸建	5,456	1,672	5,635	1,104	372
	マンション	6,933	2,926	7,285	1,665	892
	住宅以外建物全部	1,603	362	1,654	285	24
	住宅以外建物一部	175	38	172	38	0
	専属計	23,916	7,018	24,653	4,654	1,563
専任媒介	土地	29,092	4,876	28,959	4,317	570
	戸建	12,727	3,677	12,728	2,850	739
	マンション	14,893	5,469	15,071	3,745	1,453
	住宅以外建物全部	4,310	805	4,303	734	66
	住宅以外建物一部	506	92	520	71	8
	専任計	61,528	14,919	61,581	11,717	2,836
一般媒介	土地	20,141	3,185	20,290	2,998	176
	戸建	8,700	2,371	8,734	2,220	207
	マンション	9,163	2,985	9,325	2,641	289
	住宅以外建物全部	4,512	728	4,455	766	33
	住宅以外建物一部	447	128	458	118	1
	一般計	42,963	9,397	43,262	8,743	706
媒介計	土地	58,982	10,081	59,156	8,877	1,021
	戸建	26,883	7,720	27,097	6,174	1,318
	マンション	30,989	11,380	31,681	8,051	2,634
	住宅以外建物全部	10,425	1,895	10,412	1,785	123
	住宅以外建物一部	1,128	258	1,150	227	9
	媒介計	128,407	31,334	129,496	25,114	5,105

媒介登録件数



媒介成約件数

