



平成29年5月号

困った！不動産の購入価格がわからない

(文章：石島洋一)

大きく異なる短期譲渡と長期譲渡の税率

相続した土地・建物をすぐに売却して、現金にしたい場合があると思います。この場合の不動産売却利益に対する税金はどのくらいなのでしょう。

個人が不動産を売却した時は、不動産売却利益（売却額－取得費*－売却手数料）に対して長期保有している場合には約20%（所得税、住民税など）、保有期間が短いと約40%の税金がかかります。事業所得や給与所得などとは切り離して、不動産売却利益のみで税金計算する仕組み（分離課税）です。会社（法人）が土地を売却したときは、他の所得と合算されて税金計算されるので、課税方式に大きな違いがあるわけです。

*取得費…建物では購入金額から減価償却費を引いた金額

個人の場合には不動産の保有期間が短期か、長期かで、税金が大きく異なることとなります。この場合の「長期」は5年超の保有期間を言うこととされていますが、その年数は、譲渡した年の1月1日で5年を超えているかどうかで判定します。譲渡の日で保有期間が5年超かどうかを判定するものではありませんので注意が必要です。

相続して、すぐに売ったら短期譲渡？

では、相続をして、すぐにその不動産を売却したら短期譲渡と判定されてしまうのでしょうか？

それは違います。相続（贈与の場合も同じ）により、不動産を取得した人は、その被相続人等の取得時期、取得費を引き継ぐことになっています。

たとえば亡くなった父が、20年前に購入した不動産であれば、それを相続した人も、20年前に購入したものとみなされるのです。従って、相続財産をすぐに売却するとしても、それが「短期」譲渡に該当するケースはそれほど多くはありません。



取得時期、取得費も引き継ぐ

購入金額が不明の時は？

問題は取得した価格です。

実は相続物件などを売却しようとしたとき、購入した時の金額がわからないというケースが意外と多いのです。

こうした場合、その不動産の売却金額の5%を原価とすることは出来ます。税務署もこれは認めているのですが、これでは売却金額の95%が利益と見なされて、結構な税金になります。そこで、何らかの方法を駆使して、取得原価を推定していくのですが、これは税務当局との間で、トラブルになる可能性があります。

なんと言ってもよいのは、被相続人等が取得したときの金額がわかることです。とって、天国まで行って、被相続人に聞きただすことは出来ません。



石島会計が契約書コピーを電子保存します

相続した不動産に限らず、購入した不動産の金額がわからないというケースが多くなっています。先ほど述べましたように原価がわからないときに5%を原価として申告するのは、税金の払いすぎにつながります。まして、土地の価格が安定している時期であれば、利益はほとんど出ないわけです。土地を売却しても利益がなければ、税金はかかりません。それを売却金額の95%を利益と見なして税金を払うのは、よほどの篤志家だけにお任せしましょう。

そこで、石島会計では、顧問先の経営者の方々を対象として、**不動産の売買契約書を電子保存するサービス（無料）**を始めることとしました。自分では契約書の保管場所を覚えているつもりでも忘れてしまう危険性があります。



また、他の家族にはどこにあるのか、わからないケースが多いものです。それを一括して私どもでお預かりするものです。

これからの不動産購入でなくとも、過去において個人が購入した不動産の契約書でもかまいません。担当者にご相談下さい。

なお、このサービスはあくまで補完的なものですから、実際の契約書等のご自身で管理していただくこととなります。私どもが保管するのは電子データですので証拠能力は限界がありますが、何も証拠がないときと比べたら、大きな差です。将来その土地を売却しようとしたときに、無駄な税金を払わなくても良いように、是非この制度をご利用下さい。

株式投資の教科書

(文章：若田純一郎)

☆先人たちの失敗に学ぶ☆

教科書と言っても株式投資に成功するためのものではございません。先人たちの失敗例を見ながら同じ過ちを繰り返さないためのものです。それではさっそく見てみましょう。

失敗例①【W.Jさん 33歳 男性】→たまたまイニシャルが文章記述者と同じ

皆様は Yahoo!に株式の掲示板というものがあるのをご存じでしょうか。これは簡単に言うとネット上で個人投資家が株式の銘柄ごとに集まり好き勝手発言するというものです。もちろん中には有意義な情報もあつたりするので見てみると意外と面白いです。



私は所有していた株式の株価が下落し始め、不安になっていました。

すると、掲示板に下記のようなコメントがありました。

『今は我慢の時、ふるい落とされるな。みんなで頑張って会社を応援すれば、絶対株価は上昇する！』

素晴らしい・・・



仲間がこんなところにいたなんて！！ 弱った心に響きました。よし！私も売らずにこの会社を応援するぞ！！



・・・その後株価は1/3になり、見事な塩漬けに。

株式投資に仲間なんてものは存在しません。全て自己責任。お気を付け下さい。

失敗例②【(仮名)岩田鈍一朗さん 会計事務所勤務 東京都在住】

(文章記述者と似た名前ですが、偶然です。)

僕は会計事務所勤務ということで、株式投資に関する会計税務を勉強するために実際に自分で株式投資を行うことにしました。

決して「働かなくても勝手にお金が増える(￣д￣)ウへへ。儲かったら仕事やめようかな」なんて気持ちで始めたわけではありません。

そんな考え方あったんだ～へえ～全然思いつかなかった。って感じです。

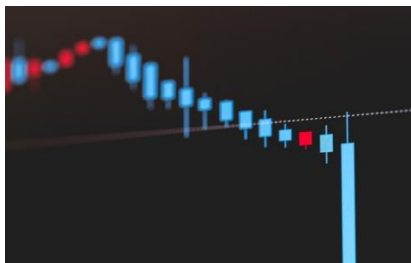
職業柄、会社の決算書を見るのは慣れていまして、購入する株式の会社を事前に分析。ふむふむ、この会社は利益がかなり出そうだ。

というわけで、その会社の株式を購入しました。そしてついに決算発表。

…やっぱり大幅増益だ！これで明日は株価上昇！！大儲けだ(￣д￣)ウへへ。

じゃなかった。なるほど会計税務はこうなるのか・・・勉強になる。

しかし、翌日。えっ・・・！？株価大暴落・・・なんで！？



理由は？？さっそく頼みの Yahoo! 掲示板へ。

なになに、『予想より増益の幅が小さかったので、失望して売られた』

・・・なんじゃそりゃ



その後一週間、株価は下がる一方。やばい、塩漬けが2つ目になる。慌てて売却。

すると翌日。大幅に上昇。ああ～(´；ω；)もう株がわからない・・・。

理由はこうだ。『業績の良い会社だから下落は一時的』

・・・じゃあ、昨日か一昨日に上がってくれ



もはや、僕が監視されていて、買ったら下がる、売ったら上がる。そうになっているとしか思えない。

いやいや、そもそも勉強のためなんだから高い勉強料を払ったと思えば・・・。

その後もコツコツ頑張って授業料を払いながら漬物屋が開けるくらいになりました。

☆株式投資は自己責任で☆

以上、今回は2名の方の失敗例を紹介いたしました。実は「ギャンブル株式専門の投資家 I.S さん」の事例も紹介したかったのですが、スペースの関係上今回は省略いたします。

皆様も株式投資にはくれぐれもお気を付けください。