

Q. 長年にわたり、個人でクリニック経営をしてきました。そろそろ、自分は引退してクリニックの土地と建物を、次にやるドクターに譲渡しようと思います。

仮に譲渡するとした場合に、私はどのくらいの税負担をしなければならないのでしょうか。教えて下さい。

A. 土地や建物の譲渡により生じる譲渡所得は、譲渡による収入金額から譲渡する資産の取得費及び譲渡に係る費用を差し引いて計算します。

土地・建物の譲渡所得に対する税金は事業所得や給与所得など他の所得とは合算せずに、土地・建物の譲渡により生じた所得に対して税率を乗じて計算します。この計算方式を分離課税といいます。譲渡所得を計算する際に収入金額から差し引く取得費は、土地については譲渡した土地の取得価額のことですが、建物については、建物の取得価額から所有期間中の減価償却費相当額を差し引いて計算した価額のことです。固定資産税の評価額ではありません。建物の取得費は、確定申告の書類で確認します。なお、土地や建物の取得費が不明な場合や、実施の取得費が譲渡価額の5%よりも少ないときは、譲渡価額の5%を取得費（概算取得費）とすることもできます。

譲渡所得に対し適用される税率は、その譲渡が土地建物の取得から譲渡した年の1月1日までの期間が5年を超えるかどうかにより異なります。

下表の通り、所有期間が5年未満の場合は、譲渡所得に対し39.63%（所得税等30.63%、住民税9%）の税率により、所有期間が5年超の場合は、譲渡所得に対し20.315%（所得税等15.315%、住民税5%）の税率により税金が課されます。

【土地・建物の譲渡による生じる所得に対する税金】

ケース	課税方式	課税対象	税率
土地・建物の譲渡	(分離)譲渡 所得税	収入金額 - (取得費 + 譲渡費用) = 譲渡所得	長期：20.315% (5年超)
			短期：39.63% (5年以下)

税率の適用範囲（括弧内）：
長期：所得税 15.315%、住民税 5%
短期：所得税 30.63%、住民税 9%

ここで、所得税等は譲渡のあった年の翌年の3月15日までに確定申告することにより国に納税することになりますが、住民税については、譲渡のあった年の翌年5月に市町村役場から納付通知が送られてきますので、その納付通知に従って納めることになります。所得税等と住民税では、納付時期が異なることに留意して下さい。