

投資・資産運用・賃貸経営

アパートを購入する時に減価償却費を考えると土地・建物の内訳はとも大切だ。建物価格を大きく取れば、1年間で落とせる減価償却費は多くなり、結果収める税金が少なくなる。そこで考えると誰しもが土地より建物価格を大き



くしたいと考える。しかし気をつけるべきは、売却時の税金である。

ご存知の通り売却時には譲渡税が課税されるが、その計算方法は以下のようになる。売却価格(購入価格-減価償却費累計+譲渡費用)。例えば、1億円でアパートを購

投資物件を売却する時の注意点 83

入して、保有期間中の減価償却費累計が1000万円だとすると、売却した価格は900万円、譲渡費用が売却価格の1%として360万円。すると、9000万円(1億円-1000万円+360万円)が売却価格となり、譲渡税がかからない。

入して、保有期間中の減価償却費累計が1000万円だとすると、売却した価格は900万円、譲渡費用が売却価格の1%として360万円。すると、9000万円(1億円-1000万円+360万円)が売却価格となり、譲渡税がかからない。

運用時に有利な大きな償却

譲渡課税で負担増に注意

しかし、減価償却費累計が3000万円であれば、9000万円(1億円-3000万円+360万円)が売却価格となり、譲渡税が32%が課税されるので、328万円が譲渡税となる。このようにして、保有期間中に課税されなかった分、売却時に、短期譲渡と長期譲渡の違いにより、買ってから

年が経過しているかどうか、基準と想っている人が多いが、これは大きな間違いである。実際は、譲渡した年の1月1日現在の所有期間が5年を越える場合に長期譲渡となる。よって、13年10月に購入して5年後の平成18年11月に売却すれば、確かに保有してから5年は経っているが、譲渡した年の1月1日現在となることから、18年1月1日に売却したとみなされる。保有期間は5年未満となり、これでは短期譲渡とみなされてしまう。そんなちょっとした勘違いから2倍近い税金がかかってしまうので、

年が経過しているかどうか、基準と想っている人が多いが、これは大きな間違いである。実際は、譲渡した年の1月1日現在の所有期間が5年を越える場合に長期譲渡となる。よって、13年10月に購入して5年後の平成18年11月に売却すれば、確かに保有してから5年は経っているが、譲渡した年の1月1日現在となることから、18年1月1日に売却したとみなされる。保有期間は5年未満となり、これでは短期譲渡とみなされてしまう。そんなちょっとした勘違いから2倍近い税金がかかってしまうので、



CFネット不動産コンサルタント山内貞也 不動産投資プロの流儀 著者(CPM)米国公認不動産経営管理士 2級建築士・不動産コンサルタント・技能者・宅地建物取引士(主任者)

山内による不動産投資セミナーのご紹介
数字でわかる!不動産投資の全構造 10月19日(土)横浜開催
詳しくはホームページをご覧ください。http://www.cfmnet.co.jp/