2025 年 10 月発行

Actus Newsletter（資産税）
相続財産を譲渡した場合のポイント

ACTUS
CONSULTING MIND

不動産等を譲渡し、譲渡所得が発生した場合には、その翌年の 3 月 15 日までに確定申告をして所得税を納める必要があります。その譲渡した財産が、相続等により取得したものである場合には、被相続人の取得時期や取得費を引き継ぐほか、相続税の一部を取得費に加算できる特例など、特有の税務上の取り扱いがあります。今回は、相続財産を譲渡した場合における譲渡所得税の取り扱いについてご紹介します。

■相続財産を譲渡した場合の譲渡所得税の計算

譲渡所得における所得税の金額は、次のように計算します。

譲渡所得 ＝ 譲渡収入額 －（ 取得費 ＋ 譲渡費用 ） × 税率

●取得費

相続財産については、被相続人が支出した取得価額を承継した上で取得費の計算を行います。取得費には、被相続人が支出した購入代金、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。その財産が先祖代々受け継いできた土地など長期の所有であった場合には、取得した際の契約書等が消失しているなど取得費が不明なケースもあります。そのような場合には、「概算取得費の特例」として、売却価格の 5%相当額を取得費とすることが認められています。

●取得費加算の特例

相続や遺贈により取得した財産は、以下の要件を満たした場合に、相続税額のうち一定金額を譲渡資産の取得費に加算することができます。なお、相続時精算課税制度により取得した場合や相続開始前 7 年以内に暦年贈与された場合も対象となります。

【適用要件】

- 相続や遺贈により財産を取得した人であること
- その財産を取得した人が相続税を納めていること
- その財産を相続開始から 3 年 10 か月以内に譲渡していること

【他の特例との併用】

「概算取得費の特例」、「居住用財産を譲渡した場合の 3,000 万円の特別控除」、「特定の居住用財産の買換え特例」など、他の特例と併用することが可能です。ただし、「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」は併用できないため注意が必要です。

■相続財産を譲渡した場合における所得区分と税率

●譲渡所得の区分

譲渡所得は、取得した日から譲渡した年の 1 月 1 日までの所有期間が 5 年以下の場合は「短期譲渡所得」となり、5 年を超える場合には「長期譲渡所得」に区分されます。

相続や遺贈により取得した財産を譲渡した場合の取得日は、被相続人が取得した日をそのまま相続人に引き継ぐものとされています。そのため、被相続人が取得した日から相続人が譲渡した年の 1 月 1 日までの所有期間で譲渡所得の区分を判定します。

●譲渡に係る税率

不動産を譲渡した場合の所得税と住民税の税率は、「短期譲渡所得」に該当するか「長期譲渡所得」に該当するかによって異なります。

所有期間	譲渡所得の区分	所得税率（※）	住民税率
5 年以下	短期譲渡所得	30%	9%
5 年超	長期譲渡所得	15%	5%

※基準となる所得税額に 2.1%を乗じて計算した復興特別所得税を含めて申告納付する必要があります。

相続のことなら アクタスにおまかせください

アクタスサービスラインナップ

相続税の申告支援業務

相続税申告

申告期限は１０か月です。
年間 100 件以上の申告実績があるアクタスが丁寧に対応します。

税務調査 1% 未満

適正な申告書作成はもちろんのこと、書面添付制度の導入により税務調査の対策を随時おこなっています。

スピード対応

ご依頼から申告までをスピーディに対応し、税金の不安をいち早く解消させます。

相続事前対策業務

簡易診断

お持ちの財産について、概算での評価と相続税を計算し、現状を分析します。

遺言書作成支援

「相続」が「争続」とならないよう自筆証書遺言や公正証書遺言の作成を支援します。

事業承継対策

親族承継や親族がい承継、M&Aまで含め、様々なパターンによる事業承継をサポートいたします。

相続後のご相談

二次相続節税支援

生前贈与や贈与税の特例制度を活用した節税、保険加入や不動産の提案など様々な節税対策を支援します。

不動産売買支援

相続により取得した不動産の売却を支援します。

譲渡所得／不動産所得対応

相続手続き後の確定申告作業まで、担当した税理士が対応します。

お気軽にご相談ください。初回の相続相談は 無料 です！

ACTUS
CONSULTING MIND

アクタス税理士法人
【URL】https://www.actus.co.jp 【MAIL】info@actus.co.jp

【赤坂事務所】東京都港区赤坂 4-2-6 住友不動産新赤坂ビル 2F TEL：03-3224-8888 FAX：03-5575-3331
【立川事務所】東京都立川市曙町 2-37-7 コアシティ立川 5F TEL：042-548-8001 FAX：042-548-8002
【大阪事務所】大阪市西区江戸堀 1-5-16 JMF ビル肥後橋 01 9F TEL：06-6676-8172 FAX：06-6676-8173
【長野事務所】長野県飯田市松尾上溝 2700-1 MATOI ビル 2F TEL：0265-59-8070 FAX：0265-59-8077
【名古屋事務所】愛知県名古屋市中区丸の内 2-19-32 パインツリー丸の内 405 TEL：052-228-7845 FAX：052-228-7846