小山町　再開発を心配する会　　No40

# かわら版

発行日　2016 年 10 月 11 日
発行元　小山町3・5地区　再開発を心配する会
http://koyamacho.web.fc2.com/

## 権利変換したマンションを売ってしまったら税金は？

再開発マンションに入居した後で、経費が払えないなど何らかの理由で、その部屋を維持することが難しく、住み続けられなくなり売却した場合、思わぬ税金がかかってくることがあります。「売ったはいいけど税金がこんなにかかるなんて！」と驚いたという話をよく聞きます。

ここでは、権利変換で得たマンションの売却のみについて考えます。

（所有期間が５年超かつ譲渡益が 6,000 万円以下の場合）

①所得計算　　総収入金額―取得費＋譲渡費用―特別控除＝譲渡所得

総収入金額・・・再開発マンションを売った金額

※取得費・・・・権利変換で取得しているので、もともと住んでいた土地・建物（現在の土地・建物）の購入代金　➡下記※参照

（減価償却費などを引いた金額）

譲渡費用・・・・仲介手数料や印紙税など売るために直接かかった費用

特別控除・・・・マイホームの売却の場合、3,000 万円の特別控除をうけられることがある。

②税金計算　　譲渡所得×１５％（＋住民税５％）＝納税額となります。

※３・５地区の土地・建物は、先祖伝来のものや、購入時期が古いため、その土地・建物をいくらで買ったかという取得費が不明であることが殆どです。その場合、再開発マンションを売った金額の５％が取得費になります。つまり、売った金額の９５％が譲渡所得（売却益）となり、そこに税金がかかってきます。（特別控除適用の場合を除く）