



今月のテーマ **不動産の売却に係る譲渡費用について**

今年も所得税の確定申告シーズンが到来しました。所有していた令和7年中に不動産を売却した方は原則として譲渡所得の確定申告が必要となります。譲渡所得を計算する際には譲渡費用を正しく認識する必要があります。今回は迷いがちな不動産の譲渡費用についてご紹介いたします。

1. 譲渡費用と譲渡所得

(1) 譲渡費用

譲渡費用とは、土地や建物を売るために直接かかった費用のことをいいます。下記で具体的に譲渡費用をご紹介しますが、代表的なものとして仲介手数料、売買契約書に貼る印紙代が該当します。

(2) 譲渡所得

譲渡所得は下記の算式で計算されます。算式中の取得費とは、譲渡した不動産を購入したときに直接かかった費用で、そこから購入時から売却時までの減価償却費に相当する金額をマイナスした金額となります。

$$\text{譲渡所得} = \text{譲渡価額} - (\text{取得費} + \text{譲渡費用})$$

2. 譲渡費用となるもの

(1) 仲介手数料

仲介手数料とは、売買契約を成約させた不動産業者に支払う成功報酬です。これと似たようなものにコンサルタント報酬がありますが、譲渡費用に該当するか否かはコンサルタント業務が不動産の譲渡に必要なだったかを客観的に判断できる事実が必要となる点に注意が必要です。特に親族が経営するコンサルタント会社に報酬を支払う場合、前述の事実確認は勿論のこと、報酬金額が業務内容に合っているかという点にも注意が必要です。

(2) 印紙税

売買契約書に貼付するため売主が負担した収入印紙代です。

(3) 測量費

土地を譲渡する際に隣地との境界を示す境界杭がなかったり、土地の一部を譲渡したりする場合、土地家屋調査士による測量が売買条件となる際にその売主が負担した費用が該当します。

(4) 取り壊し費用

老朽化の進んだ建物の敷地を譲渡する際に、売買条件として既存建物の取り壊した後の更地にすることが求められるケースがあります。その際の取り壊し費用として売主が負担した費用が該当します。

(5) 立退料

譲渡する不動産の入居者を退去させるための金銭や借地人から借家権を買い取るための費用で売主が負担したものです。また入居者が残っていた家財道具など残置物の撤去費用なども含まれます。

(6) 違約金

先に売買契約を締結後、より良い売買条件があったことで売主から既契約を破棄する際に、既契約の相手方に支払う費用が該当します。

3. 譲渡費用とならないもの

(1) 維持管理費

固定資産税や管理費・修繕積立金は維持管理にかかった費用であり、譲渡に直接かかった費用ではありません。

(2) 抵当権抹消費用

売買契約の際に先に抵当権を抹消する場合があります。こうした場合、金融機関に対する手数料や登記費用を司法書士に支払うこととなりますが、これらについては譲渡に直接かかった費用とはされず譲渡費用から除外されます。