

経営者向け 会社の税務会計通信 R4年11月号

税金のワンポイントアドバイス：所有不動産の売却－法人と個人の比較－

所有不動産を売却した際の税金について、法人と個人では考え方が異なります。

	法人	個人
課税所得(≒利益)	事業による所得も含め、すべての所得を合算して課税する	給与・年金・賃料収入等の総合所得とは分離して課税する
課される税金	法人税・法人住民税・法人事業税	所得税・住民税
売却益に対する税率	実効税率 ※ 33.58% (東京都/中小企業/標準税率の場合) ※上記法人税等の総合的な税率を算出したもの	短期所有 39.63% 長期所有 20.315% ※ ※10年超所有の居住用財産は軽減税率の適用あり

法人の場合、その経済活動はすべて事業の一環と考えるので、**不動産売却益も本業による所得と合算して課税**されます。本業が赤字となっている場合、**その利益は相殺される**こととなります。

一方、個人の経済活動には営利/非営利が混在しますので、各所得はその性質に応じて「**総合所得**」と「**分離所得**」に分けられます。「**総合所得**」と「**分離所得**」の**プラス・マイナスを相殺することはできません**。

「総合所得」は給与・年金・賃料収入などの所得で、累進課税（所得金額が高いほど税率が上がる）され、不動産売却益等の「分離所得」は基本的に単一の税率を課されます。

また、個人の場合は、特に居住用不動産の売却について社会通念に配慮した優遇制度があります。



＜計算例＞

前提 ●不動産の売却益：1,000万円 ●所有期間：5年超 ●個人について所得控除を考慮しない

他の所得	プラス800万円	マイナス1,000万円
法人	$(1,000万円 + 800万円) \times 33.58\% = 604万円$	$(1,000万円 - 1,000万円) \times 33.58\% = \text{ゼロ}$
個人	総合 800万円 $\times 33\% \text{※} - 636,000 = 200万円$ 分離 1,000万円 $\times 20.315\% = 203万円$ 合計 403万円 <small>※住民税を含む</small>	総合 マイナスなので税金ゼロ 分離 1,000万円 $\times 20.315\% = 203万円$ 合計 203万円

※この記事は、配信用に税金を簡易な表現で記載しております。実際の判定・適用の際には必ず税理士等の専門家にご相談・ご確認することをお奨めします。

■電話・メール相談

TEL : 03-3344-3301
FAX : 03-3344-9053
Mail : ask@tokyocity.co.jp

ご利用時間 09:30～17:30
(土・日・祝は12:00～13:00除く)

編集担当：須佐 美花



面接相談

新宿相談所（新宿三井ビル33階：新宿駅徒歩7分） 03-3344-3301
横浜相談所（横浜スカイビル20階：横浜駅直結） 045-440-6678
東京日本橋相談所（ビジネスエアポート日本橋内：日本橋駅B1出口より徒歩2分）
03-3344-3308