

営業社員のための『不動産税務通信』R5.7月号

不動産売買契約締結後、引渡前に相続が発生した場合、譲渡日はいつの時点になりますか？

売主の譲渡所得を計算する場合、「引渡日」または「契約日」のいずれかを選択することができます。



それでは、『引渡日』と『契約日』で違いはありますか？

売主の譲渡税の取扱いにおいて、譲渡日を『引渡日』とするか、『契約日』とするかで、課税関係が変わるので、注意が必要です。

	引渡日を譲渡日とする場合【原則】	契約日を譲渡日とする場合【特例】
申告者	相続人	被相続人
課税される科目	所得税、住民税	所得税
居住用の特例	相続人が要件を満たせば適用可	被相続人が要件を満たせば適用可
取得費加算	適用可	適用不可

①引渡日【原則】

⇒相続人が譲渡したと考え、相続人が確定申告をします。この場合、相続後でも相続人のマイホームであれば、居住用財産の3000万円特別控除を適用することができ、また、取得費加算の規定も適用することが可能です。

②譲渡日【特例】

⇒被相続人が譲渡したと考え、被相続人を申告者とする準確定申告(相続があったことを知った日の翌日から4か月以内)をします。この場合、被相続人のマイホームであれば、居住用財産の3000万円特別控除を適用することができます。

なお、準確定申告の際に、譲渡所得の申告がなかった場合には、契約日を譲渡日として申告することはできません

※判断に迷う売却を行う際には、是非東京シティ税理士事務所にご相談ください。

■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)



面接相談

03-3344-3301

新宿相談所 (新宿三井ビル33階 : 新宿駅徒歩7分)

横浜相談所 (横浜スカイビル20階 : 横浜駅直結)

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)