

# 営業社員のための『不動産税務通信』R6.5月号

譲渡の際に色々支出しましたが、譲渡費用として所得から差し引けるものはどうやって見分けますか？

【売るために直接必要】 or 【価額増加のための】費用のみ、譲渡費用になります。



## 【売るために直接必要】の例

- 仲介手数料
- 売買契約書の印紙代
- 測量費用
- 建物の解体費用・損失額
- 上記費用の振込手数料

## 【価額増加のため】の例

- 先に結んだ契約をキャンセルした違約金〔より高く売るため〕

## ポイント

測量や解体費用でも「今回の物件を売るため」でなければ譲渡費用にはなりません。

- 土地を売るために既存建物は売主負担で解体撤去する条件で契約した。  
→ 譲渡費用に**なる**

×老朽化した家を「いつか土地を売る時に邪魔そうだから」と、しばらく前に取壊してあった。→ 譲渡費用に**ならない**

## 勘違いしやすい「譲渡費用にならない」支出の例



- ×自宅を売る際の引越費用 → 売るためでなく転居のため
- ×相続登記の費用 → 譲渡費用ではないが取得費には算入できる
- ×修繕費・リフォーム代・ハウスクリーニング代  
→ メンテナンス費用は譲渡費用にならない  
→ 改良にあたるリフォーム代は取得費に算入できる
- ×抵当権抹消登記・氏名住所変更登記の費用  
→ 譲渡に関係なく元々すべき手続き
- ×譲渡代金の取立費用（弁護士） → 売るためでなく金銭回収のため
- ×譲渡所得の申告費用（税理士） → 売るためではなく税務手続きのため

譲渡所得の計算上「譲渡費用」となるのは、譲渡に直接必要、または譲渡価額を増加させる費用です。解体費など、譲渡費用かメンテナンス費用か、判断が必要な場合もあります。買主からの要求で譲渡に必要な場合は、契約書に明示しておくといいでしょう。迷うケースは専門家と相談されることをお勧めします。是非東京シティ税理士事務所にお気軽にご連絡ください。

## 税理士紹介ページ

弊所に所属する  
税理士一覧です。



電話・面接相談



TEL : 03-3344-3301  
Mail : ask@tokyocity.co.jp  
ご利用時間09:30~17:30

新宿相談所（新宿三井ビル33階）

横浜相談所（横浜スカイビル20階）

東京日本橋相談所（ビジネスエアポート日本橋内）

編集担当：齋藤 ゆかり