

- 個人（サラリーマン等一般の人）が土地・建物を売った場合

#### …譲渡所得に対する所得税及び住民税

（長期保有のものの売却益にあつては軽課、短期保有のものの売却益にあつては重課されます）

- 個人の不動産業者（会社組織でないもの）が商品である土地を売った場合

#### …事業所得に対する所得税及び住民税

（短期保有土地の売却益にあつては、短期所有土地譲渡益重課制度が設けられていますが、平成20年12月31日までの間、その重課の適用が停止され、通常の事業所得と同様に総合課税により課税されます。（本文での説明は省略いたします。）

- 法人（有限会社、株式会社等で不動産会社に限らない）が土地を売った場合

#### …法人税及び住民税

（長期保有土地の売却益にあつては一般重課制度が、また短期保有土地の売却益にあつては短期所有土地譲渡益重課制度がそれぞれ設けられていますが、平成20年12月31日までの間、その特別課税による重課の適用が停止され、通常の法人税や住民税だけが課税されます。（本文での説明は省略いたします。）

なお、これらの税金については、居住用財産を譲渡した場合や買換えた場合、優良住宅地の造成等のために土地を譲渡した場合など一定の場合には、特例が認められています。

以上のほかにも、次のような税金が関係してきます。

- ・不動産を売るときには売買契約書を取り交わしますが、契約書には印紙を貼らなければなりませんので印紙税がかかります。（P 8参照）

- ・抵当権の抹消登記をして不動産を売るときには登録免許税（不動産1個につき1,000円）を納めなければなりません。

- ・不動産業者の仲介により不動産を売るときは仲介手数料、登記を要するときの司法書士に支払う登記手数料が消費税の課税対象となります。（P 41参照）