

譲渡所得の実務 コントロールタワー

回 数	内 容	ページ
第 1 回	テーマ 1 譲渡所得課税の概要 テーマ 2 譲渡所得の金額の計算 テーマ 3 借地権等のみなし譲渡	P 1 ～ P 34
第 2 回	テーマ 4 無償等のみなし譲渡 テーマ 5 相続税額の取得費加算 テーマ 6 固定資産の交換の特例	P 35 ～ P 70
第 3 回	テーマ 7 特定事業用資産の買換え等の特例 テーマ 8 居住用財産を譲渡した場合の特例①	P 71 ～ P 99
第 4 回	テーマ 8 居住用財産を譲渡した場合の特例② テーマ 9 収用等の特例 テーマ10 その他の特例	P 100 ～ P 136

■本テキストの内容及び関係法令書類につきましては、令和 2 年 4 月 1 日現在に確定している法令等に基づき作成しております。

テーマ8 居住用財産を譲渡した場合の特例

8-1 概 要	88
8-2 課税の繰延べの適用要件	90
8-3 譲渡所得の金額及び買換資産の取得価額	94
8-4 3,000万円特別控除（自己の居住用財産）	100
8-5 3,000万円特別控除（相続した空き家）	102
8-6 軽減税率	108
8-7 課税の繰延べや特別控除の適用関係の整理	112

テーマ9 収用等の特例

9-1 課税の繰延べ	126
9-2 譲渡所得の金額及び代替資産の取得価額	128
9-3 収用交換等の5,000万円特別控除	129
9-4 補償金等の取扱い	131

テーマ10 その他の特例

10-1 その他の特別控除	134
10-2 軽減税率	135

テーマ 1

譲渡所得課税の概要

● このテーマの学習内容 ●

項目及び内容	
1－1 譲渡所得課税の概要	
1 概 要	2
2 譲渡所得の課税方法	3
3 確定申告書との関係	5

1-1 譲渡所得課税の概要

1 概 要

資産の譲渡による所得は、譲渡所得とされ、譲渡した資産の種類や、所有していた期間に応じ次の6区分に区別して課税される。

土地建物等の譲渡については、その所有期間に応じて、「分離短期譲渡所得」又は「分離長期譲渡所得」とされる。

【6区分の譲渡所得】

(1) 分離短期譲渡所得（分離短期）

土地等又は建物等の譲渡で、譲渡年の1月1日における所有期間が5年以下（平成27年1月1日以後取得）のもの

(2) 分離長期譲渡所得（分離長期）

土地等又は建物等の譲渡で、譲渡年の1月1日における所有期間が5年超（平成26年12月31日以前取得）のもの

(3) 一般株式等に係る譲渡所得等（一般株式等）

非上場株式などの譲渡

(4) 上場株式等に係る譲渡所得等（上場株式等）

上場株式などの譲渡

(5) 総合短期譲渡所得（総合短期）

上記(1)～(4)以外の資産の譲渡で、保有期間が5年以下のもの

(6) 総合長期譲渡所得（総合長期）

上記(1)～(4)以外の資産の譲渡で、保有期間が5年超のもの

※1 土地建物等

土地等 …… 土地又は土地の上に存する権利（借地権など）

建物等 …… 建物及びその附属設備又は構築物

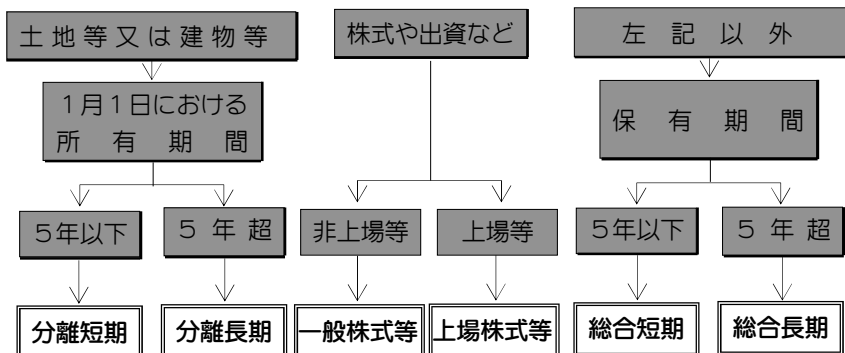
(注)借家権の譲渡は、総合課税となる。

※2 常に総合長期となるもの

自己の研究等の成果である特許権、実用新案権等、自己の著作に係る著作権等



留意点1 6区分の譲渡所得



《例示》平成27年2月6日に取得、令和2年3月5日に譲渡した場合

- { 土地…………… 分離短期（平成27年1月1日以後取得）
- { 絵画…………… 総合長期（保有期間5年超）



留意点2 土地建物等に改良等を行った場合の所有期間の判定（措通31・32共－6）

短期、長期の判定は、改良等の時期ではなく、その土地建物等の取得日による。

なお、増築部分は、増築の日による。

2 譲渡所得の課税方法

6区分の譲渡所得は、それぞれ次のように課税される。

(1) 分離短期譲渡所得（分離短期）

分離課税とされ、次の税率により課税される。

所 得 税 率	住 民 税 率
30%	9 % (道府県民税3.6%、市町村民税5.4%)

(2) 分離長期譲渡所得（分離長期）

分離課税とされ、次の税率により課税される。

所 得 税 率	住 民 税 率
15%	5 % (道府県民税2 %、市町村民税3 %)

(3) 一般株式等に係る譲渡所得等（一般株式等）

分離課税とされ、次の税率により課税される。

所 得 税 率	住 民 税 率
15%	5 % (道府県民税 2 %、市町村民税 3 %)

(4) 上場株式等に係る譲渡所得等（上場株式等）

分離課税とされ、次の税率により課税される。

所 得 税 率	住 民 税 率
15%	5 % (道府県民税 2 %、市町村民税 3 %)

(5) 総合短期譲渡所得（総合短期）

他の所得と合算（総合課税）とされ、次の税率により課税される。

所 得 税 率	住 民 税 率
超過累進税率 (5 %～45%)	10% (道府県民税 4 %、市町村民税 6 %)

(6) 総合長期譲渡所得（総合長期）

2 分の 1 相当額が他の所得と合算（総合課税）とされ、次の税率により課税される。

所 得 税 率	住 民 税 率
超過累進税率 (5 %～45%)	10% (道府県民税 4 %、市町村民税 6 %)