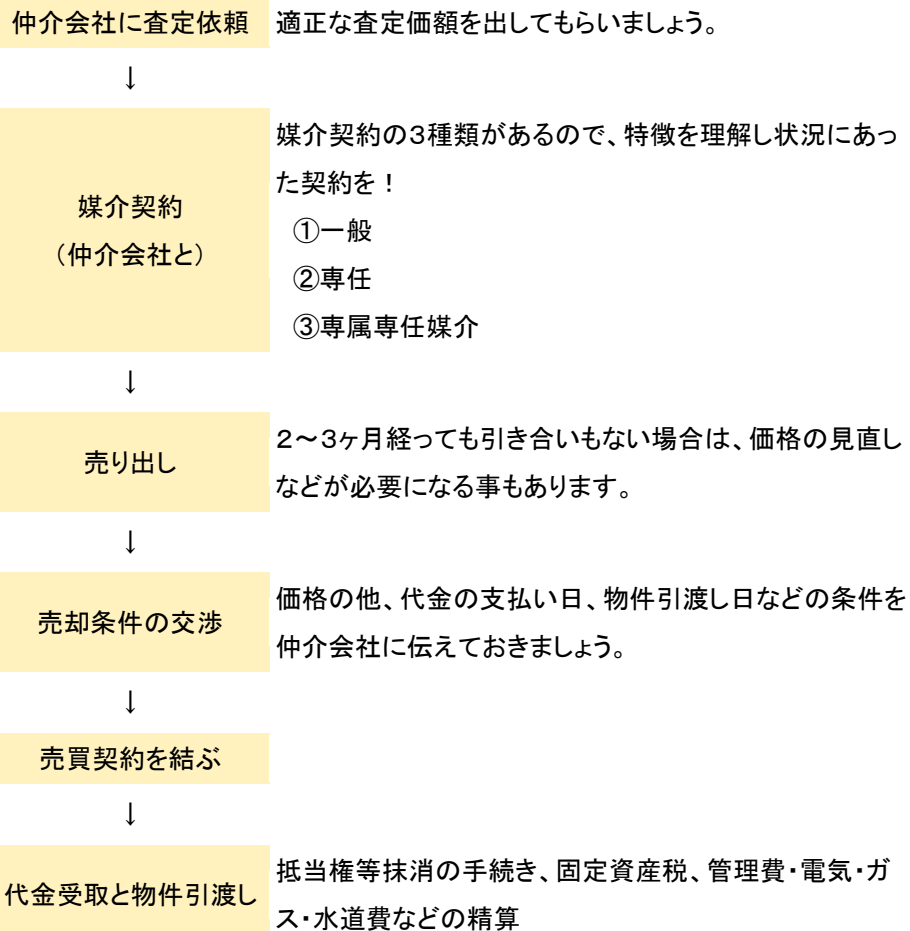




不動産を売却したい方

売却意思決定～引越しまで



● 媒介契約とは……

不動産免許業者の媒介会社を通じて家・土地等を売却(または購入)するときに締結するのが媒介契約です。

内容には、契約の有効期間(3ヶ月以内)／仲介手数料／依頼物件の概要／売却価格などを記載し、署名・押印して契約を行います。

①一般媒介	複数の仲介会社に依頼できる
-------	---------------

②専任媒介	1社だけ
③専属専任媒介	1社だけ(一週間に一度の状況報告が得られる)

●税金と諸費用

手取り金額＝

売却代金－(印紙代＋仲介手数料＋抵当権抹消登記費用＋ローン残債＋譲渡益課税)

印紙税	売買契約書に張る印紙代		
	売買価格	印紙代	印紙税
	500万円～1,000万円	10,000円	H12.4.1～H13.3.31
	1,000万円～5,000万円	15,000円	までの間に作成される
	5,000万円～	45,000円	「不動産譲渡契約書」及び「請負契約書」(建設業法に規定する建設工事に限る)について適用される。
仲介手数料	仲介会社に支払う手数料[(売買価格×3%)＋6万円]と消費税		
抹消登記費用	抵当権抹消………1件につき 1,000円 司法書士手数料………10,000円		
ローンの返済	金融機関から送られたローン返済明細書の残高 繰上げ返済するときの事務手数料 3,000～60,000円くらい		
譲渡益課税	譲渡益に対する税金 (3,000万円の特別控除・居住用財産の買い換え特例等あり)		

●マイホーム売却時の税金

税の種類	内容	区分	軽減措置	税額
譲渡所	個人が土地や建物	短期譲渡所	居住用財産	1 課税短期譲渡所得×税率40%

<p>得 にかか る 所得税 (国税) 住民税 (地方 税)</p>	<p>などを 売却して生じた所 得(譲渡 所得)にかかっ てくる税金。 売った土地の保有 期間は、 売った年の1月1 日現在で 判断する。 所得の日は原則と して 1 購入による場合 引き渡し日(売 買契約効力 発生の日による ことのでき る) 注)新築物件に ついては、 現実に完成 し、引渡し を受けた日 を取得の 日とする。 2 自ら建設した場 合 建設完了の日 3 他に請け負わ せた場合 引き渡し日を基準 とすること になっている。</p>	<p>得 の3,000万円 特別控除 (5年以下の 保有)</p>	<p>2</p>	<p>[(他の課税総所得+課税短期譲渡所得-譲渡所得の特別控除額 50万円) × 累進税率 - (他の課税総所得 × 累進税率)] × 110%</p> <ul style="list-style-type: none"> ・1、2のいずれか多い金額が所得税額 ・上記1の40%は住民税額の場合 <p>都道府県民税は3%、市区町村民税の場合は、9%に置き換えて計算</p> <ul style="list-style-type: none"> ・2の累進税率は住民税の税率を適用
		<p>長期譲渡所得 *5年を超える場合</p>	<p>居住用財産 の3,000万円 特別控除</p>	<p>平成11年分および平成12年分に限り 課税長期譲渡所得金額に、一律26%の税率を乗じて計算 課税長期譲渡所得金額 × 26% (所得税20%・住民税6%) = 所得税額および住民税額</p>

特例の種類	内 容	主な条件	
3,000 万円 特別控除	<p>自宅を売却して利益(譲渡所得)が出た場合</p> <p>譲渡所得から最高 3,000 万円までの控除が受けられる。</p> <p>ただし、これを利用すると、買い換え先の住宅を購入する場合には、住宅取得促進税制(住宅ローン控除)が使えないので注意。</p> <p>手持ち物件の売却に <u>3,000 万円特別控除</u>を使うか、買い換え物件の購入に <u>住宅取得促進税制</u>を使うか、どちらかを選ぶ必要がある。</p>	1	持ち主が自分で住んでいた住宅の売却 (土地のみは原則的に対象外)
		2	転勤などで実際に住んでいない場合 (住まなくなってから 3 年目の年末までの売却)
		3	家屋を取り壊してから売却する場合 (取り壊し後 1 年以内の売却)
		4	店舗併用銃が区の場合は、居住用部分についてのみ適用 (居住用部分が全体の 9 割以上である場合には、全体を居住用として適用)
		5	持ち主と特別な関係にない人に売却 (特別な関係とは、配偶者、親子、祖父母、孫などの血縁関係、生計を一にする親族、内縁関係にある人とその親族など)
		6	売却した年の前年と前々年に、この制度を受けていないこと (3 年に 1 度しか適用されない)
		7	3,000 万円特別控除の適用を受けるには、売却した翌年の 3 月 15 日までに申告すること。 なお、必要書類は… <ul style="list-style-type: none"> ■確定申告書 ■譲渡所得計算明細書 ■住民票 など
相続等により取得した居住用財産の買い換え特例	この特例を受けると、売却によって生じた譲渡所得のうち、次の買い換えに充てた金額分は、次の売却まで課税が繰り延べにできる	売却する住	<p>1 3,000 万円特別控除が受けられる条件を満たしていること</p> <p>2 売却した年の 1 月 1 日までの所得期間が、土地・建物ともに 10 年を超えていること</p>

<p>[特定の居住用財産の買い換え等の特例について]は 税務署で確認して下さい。</p> <p>(ただし、買い換え先の住宅の価格が売却価格を下回っている場合は、その収入金額から買い換え金額を除いた分について課税がある)</p> <p>この適用を受けられる場合にも、<u>3,000万円特別控除</u>とどちらか一方を選ばなければならない。</p> <p>譲渡所得税がそれぞれいくらかかるかを計算し、有利な方を利用しましょう。</p>	<p>宅の3</p>	<p>父母や祖父母から相続または遺贈された住宅であること</p>
	<p>条</p>	<p>売却価格が2億円以下であること</p>
	<p>a</p>	<p>本人が10年以上住んでいること</p>
	<p>b</p>	<p>適正な対価額であることにつき、所定の証明がなされたもの</p>
	<p>c</p>	<p>居住用の住宅であること</p>
	<p>1</p>	<p>所有していた住宅を売却した年の前年から翌年の年末までに購入した住宅であること</p>
	<p>買換</p>	<p>購入した年の翌年末までに本人が住むこと</p>
	<p>先</p>	<p>建物の床面積が50㎡以上240㎡以下のものがあること</p>
	<p>の</p>	<p>土地の面積が500㎡以下のものであること</p>
	<p>住宅</p>	<p>適正な対価の額であることにつき所定の証明がなされたもの</p>
<p>の</p>	<p></p>	<p></p>
<p>条件</p>	<p></p>	<p></p>
<p>の</p>	<p></p>	<p></p>
<p>条件</p>	<p></p>	<p></p>
<p>の</p>	<p></p>	<p></p>
<p>条件</p>	<p></p>	<p></p>
<p>の</p>	<p></p>	<p></p>
<p>条件</p>	<p></p>	<p></p>

