

土地に係る譲渡所得の金額の計算上控除される譲渡費用

1. 土地に係る譲渡所得の金額の計算方法

土地の譲渡に係る譲渡所得の金額は、その譲渡代金（収入金額）から取得費とその譲渡に要した費用の額（以下、「譲渡費用」という。）の合計額を控除して計算します（所得税法 33 条 3 項）。

2. 譲渡費用の範囲

(1)譲渡費用の例示

譲渡所得の金額の計算上控除される譲渡費用について、所得税基本通達（所基通）33-7 では、次に掲げる費用（取得費とされるものを除く。）を例示しています。

①土地の譲渡のために直接要した費用

…具体例としては、仲介手数料、登記若しくは登録に要する費用等があります。

②不動産の譲渡価額を増加させるための費用

…具体例としては、次の費用が挙げられます。

イ.借家人等を立ち退かせるための立退料。

ロ.土地を譲渡するためその土地の上にある建物等の取壊しに要した費用。

ハ.既に売買契約を締結している土地を更に有利な条件で他に譲渡するため当該契約を解除したことに伴い支出する違約金。

ニ.上記イ～ハ以外の費用で、その土地の譲渡価額を増加させるためその譲渡に際して支出したもの。

なお、②に掲げる費用が譲渡費用とされているのは、次の理由によります。すなわち、譲渡所得の課税は資産（土地）の保有期間中に発生している資産の値上がりによる価値の増加益に対するものではあるものの、課税の対象となる所得は実現した所得であり、多くの所得を得ることを実現するためには、譲渡者の努力や手腕が必要で、そのための費用の支出も生じます。より多くの所得を得るために寄与したと認められる費用は、譲渡所得に対応するものと考えられることから、上記イ～ニに例示する費用については、取得費とされるものを除き、譲渡費用に含めることとされています。

(2)譲渡費用に該当しない費用

譲渡した土地の固定資産税その他、その土地の維持又は管理に要した費用は、譲渡費用には含まれません（所基通 33-7（注））。

譲渡した土地の管理に要した費用は、その土地の使用収益によって生ずる所得に対応する費用といえます。このため、土地の値上がりによる価値の増加益である譲渡所得に対応する、譲渡費用には含めないこととされています。

3. 土地の譲渡に際して建物を取壊し等した場合の建物の損失の取扱い

(1)譲渡費用とされる建物の取壊し等による損失

土地の譲渡に際し、その土地の上にある古い建物を取壊して、その土地を更地として譲渡する場合があります。このような場合において、その建物の取壊し又は除却が、土地の譲渡のために行われたものであることが明らかであるときは、その取壊し又は除却の時に、その建物の取得費から一定の償却費等を控除した金額に相当する金額は、その土地の譲渡に係る譲渡費用とされます（所基通 33-8）。

(2)建物の取壊し等による損失が譲渡費用とされる理由

所得税の計算上、通常建物の取壊しによる損失については、その建物が不動産所得、事業所得又は山林所得を生ずべき業務の用に供されていた場合は、その損失の生じた日の属する年分の所得等の金額の計算上、必要経費に算入されます（所得税法 51 条 1 項）。一方、その建物が自宅等の非業務用のものである場合は、それが災害等に関連する取壊し損失に該当しない限り、その取壊しによる損失は、家事関連費（所得税法 45 条）に該当することから、所得計算上は特に考慮されません。

これに対し、土地の譲渡に際して行われる、その土地の上にある建物の取壊しは、その土地を譲渡するためのものであり、その土地の価値増加のために行われるものと考えられます。このため、その取壊しによる損失の金額は、土地の譲渡による収入金額に対応するその土地の譲渡費用として、譲渡所得の金額の計算上控除するのが、土地の取引実態に合うものといえます。よって、土地の譲渡の際に行われる、その土地の上の建物の取壊しによる損失の額については、上記(1)による処理を行うものとされています。