



## ※※※ 取得費が不明な場合に、5%以外で申告する方法 ※※※

個人が不動産を売却した場合は譲渡所得として他の所得とは区分され、その利益に対して一律 20.315%（短期譲渡所得該当する場合は 39.63%）の税率により所得税と住民税が課されます。譲渡所得は「売値－買値－諸経費」で計算されますが、例えば祖父母が土地を何十年も前に購入していて売買契約書を紛失している場合など、買値がわからないケースもよくあります。その場合は「概算取得費」として買値を「売値の 5%」とみなして計算する特例が認められており、買った時の契約書がない場合は基本的にこの概算取得費を使って税金計算をします。

ただこの場合だと（諸経費を除くと）結局売値の 95%に対して 20.315%の税金が課される計算になる（売値－売値×5%＝売値の 95%）ので、1,000 万円で土地を売った場合税金が 193 万円くらいかかることとなります。本当に、他に方法は無いのでしょうか？

実は**売買契約書が無い場合でも、概算取得費以外の計算で買値を算定する方法**があります。まずは売却した不動産の登記簿謄本を取得した上で、その不動産をいつ購入したか確認します。その上で、以下の書類で確認した金額を、買値と推測して申告します。

- ①購入日前後の預金通帳に、購入価格の振込であろう動きがある場合、その振込金額
  - ②購入日前後に金融機関から借入がある場合、その金銭消費貸借契約書の借入金額
  - ③購入日に抵当権の設定がされている場合、その抵当権設定額
  - ④購入当時の、不動産に関するチラシや広告に記載されていた金額
  - ⑤不動産業者から購入した場合、その業者の保管書類や証言など（業者に購入額を証明してもらう場合も）
  - ⑥土地の場合、購入当時の固定資産税評価額や路線価を基に、買値（時価）を推定した金額
  - ⑦土地の場合、市街地価格指数を基に、買値（時価）を推定した金額
- 上記のうち複数の資料があれば、それらを組み合わせ、より信憑性の高い金額を算定していきます。

ただしこれらはいずれも正確な金額ではありませんので、「少なくともこのくらいの金額は出して買っているはずだ」と主張して申告するものになります。**あくまで税務署が正式に認めている算定方法ではありませんので、個別に判断された結果、認められない可能性もあります。**例えば⑦などは、平成 12 年の大阪国税不服審判所の採決により合理的だと認められたのですが、その後東京などの審判所で同様の主張を棄却されたケースも散見されます。そのためこれらの方法は、「可能な限り多くの根拠を集めて、その上でリスクを覚悟の上で申告する」というようなものになります。

ですのでこのような方法での申告の際にはご自身のみで判断されず、税理士や担当者にご相談いただいた上で、最終的に本当にこの方法で申告すべきかどうかを判断していただければと思います。