

### 譲渡所得税～取得費が不明な場合の対応策～

**Q** 私（仮名：堀江タミ子）は、本年令和4年6月5日に両親から相続した土地（宅地）を3,000万円で売却しました。今回、私が売却した土地は、私の両親が昭和58年に購入したものです。ただし、当時の売買契約書は残っておらず、**取得価額が不明**です。

この場合、譲渡所得税の計算における取得価額は、売却収入の5%（60万円）とみなされるのでしょうか？当時の経済情勢を考えると、確実に60万円以上で購入しているはずですが・・・。

**A** 取得費は、売買契約書や売買代金の受領書などで立証できれば、**その価格**によることとなります。しかし、取得時期が古く、相続人が相続によって取得した土地の**売買契約書等が残されていない場合**、取得費が確認できないため、**原則として譲渡収入金額の5%を概算取得費**とし、譲渡益を求めることとなります。従いまして、堀江さんの場合は、お考えのとおり取得費は売却収入の5%である60万円となります。

ただし、**例外的**に、一定の合理性が認められるのであれば、**以下の推定方法**を採用することができます。

#### (1)市街地価格指数で取得費を推定

「市街地価格指数」は、昭和11年9月から旧日本勧業銀行が宅地価格を調査し市街地価格指数としてとりまとめていたものを、昭和34年3月から日本不動産研究所が承継し、実施しています。上記のデータを基に、対象区域の土地価格を推定します。

#### (2)相続税路線価から取得費を推定

過去の相続税路線価を調査し、**該当地の「路線価額」に地積を乗ずる**ことで、取得費を推定します。具体的な作成方法は次のとおりです。

- ①昭和58年の路線価図を用意する。
- ②上記の路線価図より、堀江さんの売却予定地を探す。
- ③例えば、対象地の路線価図に「80」と記載されていたら、1㎡当たりの単価は80千円となります。
- ④堀江さんの土地の地積は200㎡であるため、ご両親が取得した金額は80千円に200㎡を乗じた16,000千円となります。
- ⑤上記の計算の結果、取得費は60万円ではなく、1,600万円とみなすことが可能となります。

#### (3)地価公示価格から取得費を推定

「地価公示価格」は、昭和44年に制定された「地価公示法」に基づき、昭和45年から、土地取引が相当程度見込まれる地域の地価を公示したものです。例えば、**基準公示の価額**から、対象地の地価を推定します。

上記方法はあくまでも推定値であるため、すべての方法により容認されるわけではありません。しかし、取得費が不明な場合に**売却収入の5%を取得費とすれば、多額の譲渡所得税が発生**します。堀江さんの場合であれば、

取得費5%の譲渡所得税	(3,000万円 - 60万円) × 20.315% = <b>680万円</b>
✓ 推定取得費算定による譲渡所得税	(3,000万円 - 1,600万円) × 20.315% = <b>324万円</b>



上の比較表のように、税負担には倍以上の**違いが発生**します。

また、バブルの頃に取得した土地であれば、譲渡損が発生しているかもしれません。

堀江さんも、是非あきらめずに、上記の推定方法を参考に**取得費の算定**をお試ください。