

営業社員のための『不動産税務通信』R7.3月号



不動産売却の際に抵当権の抹消登記や転居など諸々の出費が発生しました。これらは全て譲渡費用にしても良いですか？

不動産売却時の経費の全てが譲渡費用に出来るわけではありません。下記を参考に譲渡費用とそうでないものを区別しましょう。



譲渡費用の意義 | 譲渡を実現するために直接必要な支出

譲渡費用の例

- ・ 仲介手数料…不動産業者の仲介によって譲渡契約が可能となる
→譲渡の実現に直接関わる支出のため譲渡経費
- ・ 印紙税……………譲渡契約書を作成する際に必ず支払う(※)
→譲渡の実現に直接関わる支出のため譲渡経費
(※)電子契約の場合は印紙税は不要

譲渡費用にならない例

抵当権抹消登記・名義人表示変更登記

- ・ 抵当権抹消登記……………設定された抵当権を消滅させるための登記
 - ・ 名義人表示変更登記…名義人の住所や氏名を変更するための登記
- いずれも譲渡とは別の目的を達成するための行為であり、たまたま譲渡と同じ時期に行ったというだけでは「実現するために直接必要」とは言えない



譲渡物件の片付・新居への引っ越し費用

売る予定の物件の荷物を処分したり新居へ引っ越したりという行為は、譲渡とは関係なく日常生活の中で必要に応じて行われる「家事」の一環である。従って、これらの行為を譲渡の前後に行ったとしてもそれは「実現するために直接必要」とは言えない

譲渡費用にまつわる誤解…譲渡の前後に支払ったものは全部譲渡経費？

→譲渡とは別の目的を達成するための行為(引越、遺産分割、裁判…etc.)が譲渡の時期と重なっていたとしてもそれらの支出が必ず譲渡費用になるわけではない。

不動産を売却すると多種多様な支出が発生します。しかし、これらの支払が全て譲渡費用になるわけではありません。よく誤解される譲渡費用に出来ない例に「抵当権抹消費用」「売却物件の残置物処理代」等があります。また、譲渡物件に係争が発生したり遺産分割を整えるために弁護士等に報酬を払う等、譲渡を巡っては様々な支出が想定されます。どういう支出なら譲渡費用にしても良いのか、判断に迷うものは税理士等の専門家に相談するようにしましょう。

税理士紹介ページ

弊所に所属する
税理士一覧です。



電話・面接相談



新宿相談所 (新宿三井ビル33階)

横浜相談所 (横浜スカイビル20階)

東京日本橋相談所 (ビジネスエアポート日本橋内)

TEL : 03-6848-3301

Mail : ask@tokyocity.co.jp

ご利用時間09:30~17:30