

《会計・税務の知識》 居住用財産を売った場合

はじめに

居住用財産を売却した場合、生活の基盤を守る趣旨から、税法上各種特例が用意されています。本メルマガでは、譲渡益（譲渡価額－{取得費＋譲渡費用}＝＋の場合）が生じた場合の各種特例をご紹介します。なお、各種特例の一定の要件につきましては、原稿の都合上簡略的に記載しております。

1. 3,000万円の特別控除

居住用財産を売ったときは、所有期間の長短に関係なく、一定の要件を満たす場合、譲渡所得から最高3,000万円まで控除ができます。

一定の要件

- (1) 自分が住んでいる家屋等。
- (2) 前年・前々年にこの特例を受けていないこと。
- (3) 居住用財産の買換えや居住用財産の交換の特例等の適用を受けていないこと。
- (4) 収用等の場合の特別控除など他の特例の適用を受けていないこと。
- (5) 災害によって滅失した家屋の場合は、その敷地を住まなくなった日から3年目の年の12月31日までに売ること。
- (6) 売手と買手が、特別な関係でないこと。

2. 軽減税率の特例

自分が住んでいた居住用財産を売って、一定の要件を満たす場合、長期譲渡所得の税額を通常の場合よりも低い税率で計算することができます。

一定の要件

- (1) 日本国内にある自分が住んでいる家屋等。
- (2) 売った年の1月1日において売った家屋等の所有期間が10年を超えること。
- (3) 前年・前々年にこの特例を受けていないこと。
- (4) 売った家屋等について居住用財産の買換えや交換の特例などを受けていないこと。
- (5) 売手と買手が、特別な関係でないこと。

税率

長期譲渡所得金額(=A)	所得税	住民税
6,000万円以下	A×10%	4%
6,000万円超	(A-6,000万円)×15%+600万円	5%

平成49年までは、復興特別所得税として各年分の基準所得税額の2.1%を所得税と併せて申告・納付することになります。

3. 特定の居住用財産を買い換えたときの特例

特定の居住用財産を、平成29年12月31日までに売って、代わりの居住用財産に買い換え、一定の要件を満たす場合、譲渡益に対する課税を将来に繰り延べることができます。

一定の要件

- (1) 自分が住んでいる家屋等を売ること。
- (2) 前年・前々年に居住用財産を譲渡した場合の3,000万円の特別控除の特例又は軽減税率の特例等の適用を受けていないこと。
- (3) 売った居住用財産と買い換えた居住用財産は、日本国内にあるもので、売った居住用財産について、収用等の場合の特別控除など他の特例の適用を受けないこと。
- (4) 売却代金が1億円以下であること。
- (5) 売った人の居住期間が10年以上で、かつ、売った年の1月1日において売った家屋やその敷地の所有期間が共に10年を超えるものであること。
- (6) 買い換える建物の床面積が50平方メートル以上のものであり、買い換える土地の面積が500平方メートル以下のものであること。
- (7) 居住用財産を売った年の前年から翌年までの3年の間に居住用財産を買い換えること。
- (8) 買い換える居住用財産が、耐火建築物の中古住宅である場合には、取得の日以前25年以内に建築されたものであること。
- (9) 売手と買手が、特別な関係でないこと。

4. まとめ

各種特例	所有期間	居住期間	住宅ローン控除との併用	各種特例の併用
1. 3千万円の特別控除	なし	なし	不可	1.と2.は、一定の要件を満たせば併用可
2. 軽減税率の特例	10年超			
3. 特定の居住用財産の買換えの特例		10年以上	3.は単独(1.と2.の併用不可)	

おわりに

各種特例を適用するためには、要件の検討や併用の可否等、丁寧に検証する必要があります。居住用財産の売却は金額が大きいことが予想されますので、居住用財産を売却した方若しくは売却予定の方は専門家にご相談することをお勧めします。

(担当：佐藤拓)