

2

居住用財産を譲渡した場合の課税の特例

自己の居住の用に供していた家屋およびその敷地である土地を譲渡した場合には、居住用財産の3,000万円控除や居住用財産の買換特例など譲渡所得税・住民税が軽減される特例があります。

居住用財産の譲渡とは

個人が自分の住んでいる家屋や敷地を譲渡した場合には、その譲渡による所得税・住民税を軽減する特例がいろいろと設けられています。これらの特例は、売却した住宅の譲渡益に税金を課税することにより新しい住宅の購入資金から、その税金分が目減りすることを防止するために設けられました。

特例の適用が受けられる居住用財産の譲渡とは、次の譲渡をさします。

(1) 特例が適用される譲渡

- ① 個人が、現にその居住の用に供している家屋を譲渡した場合
- ② ①の家屋で居住の用に供されなくなったものを、居住の用に供されなくなって3年目の12月31日までに譲渡した場合
- ③ ①または②の家屋と共に、その敷地である土地や借地権を譲渡した場合
- ④ ①の家屋を取り壊し、その敷地のみを譲渡する場合、その家屋を取り壊した日から1年以内にその土地の譲渡に関する契約を締結し、かつその家屋を居住の用に供さなくなった日から3年目の12月31日までに譲渡した場合

(2) 特例が適用されない譲渡

(1)の要件を満たす譲渡でも、譲渡の相手が配偶者・直系血族・同一生計の親族・同族会社などである場合には、居住用財産の譲渡の特例の適用は受けられません。

居住用財産の3,000万円の特別控除

この特例は、居住用財産を譲渡した場合にその譲渡益から3,000万円（譲渡益が3,000万円以下の場合はその金額）が控除される制度です。したがって譲渡益が3,000万円以下であれば、所得税・住民税は課税されないこととなります。譲渡資産の所有期間の長短は問いませんが、前年または前々年にこの特例や居住用財産の買換えの特例の適用を受けている場合には、適用を受けることができません。

$$\text{譲渡収入} - (\text{取得費} + \text{譲渡費用}) = \text{譲渡益}$$

$$\text{譲渡益} - 3,000\text{万円} = \text{課税短期譲渡所得金額}$$

$$\text{または課税長期譲渡所得金額}$$

(1) 居住期間が短期間である場合

この特例は居住期間が短期間でも、その家屋がその人の日常の生活状況などから、生活の本拠として居住しているものであれば適用が受けられます。ただし、次のような場合には、適用はありません。

- ① 居住用財産の特例の適用を受けるためのみの目的で入居した場合
- ② 自己の居住用家屋の新築期間中や改築期間中だけの仮住いである家屋の場合

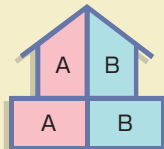
(2) 申告手続きについて

居住用財産の3,000万円特別控除の特例の適用を受けるためには、その居住用財産を譲渡した日の属する年の翌年の2月16日から3月15日までの間に、居住用財産を譲渡した年分の申告書別表第三表（分離課税用）の「特例適用条文」欄に「措法35条」と記入するとともに、次の書類を確定申告書Bに添付して確定申告しなければなりません。

- ① 譲渡所得の内訳書（確定申告書付表兼計算明細書）
- ② マイホームの売買契約日の前日においてそのマイホームを売った人の住民票に記載されていた住所とそのマイホームの所在地とが異なる場合などには、戸籍の附票の写し、消除された戸籍の附票の写しその他これらに類する書類でそのマイホームを売った人がそのマイホームを居住の用に供していたことを明らかにするもの

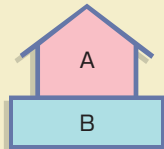
参考 所有者が2人以上の場合の3,000万円の控除
…… A・Bが同一生計で同居の場合

ケース1 土地建物ともに共有の場合



A・Bともに3,000万円控除の適用があります。
(2人で最高6,000万円)

ケース2 土地と建物の所有者が違う場合



建物所有者が控除した残額があれば土地所有者の譲渡益から控除できます。
(2人で最高3,000万円)

居住用財産を譲渡した場合の長期譲渡所得の課税の特例

譲渡した年の1月1日における所有期間が10年を超える居住用財産を譲渡した場合、3,000万円の特別控除に加え、特別控除後の譲渡益に低率による分離課税が行われます。

(1) 特例が適用される場合

この特例の適用対象となる居住用財産は、個人が有する土地や借地権、建物でその年の1月1日における所有期間が10年を超えるもののうち、次に掲げる家屋または土地等をいいます。

- | | |
|----------|---|
| 1 | 個人が現にその居住の用に供している家屋で国内にあるもの、ただし、居住の用に供している家屋を2以上有している場合にはそのうち主として居住の用に供していると認められる一の家屋に限られます。 |
| 2 | 1 の家屋でその個人の居住の用に供されなくなった日から3年を経過する日の属する年の12月31日までの間に譲渡されるもの。 |
| 3 | 1 または 2 に掲げる家屋の敷地の用に供されている土地または借地権。 |
| 4 | 1 の家屋が災害により滅失した場合において、引き続き所有していたとしたならばその年の1月1日における所有期間が10年を超えることとなるその家屋の敷地の用に供されていた土地等（災害があった日から3年を経過する日の属する年の12月31日までの間に譲渡されるものに限られます）。 |



居住用

(2) 低率分離課税

その年中の他の長期譲渡所得の金額とは分離して、3,000万円の特別控除後の譲渡益に低率による分離課税が行われます。

①課税長期譲渡所得金額が6,000万円以下の部分 → 10% (住民税は4%)*

②課税長期譲渡所得金額が6,000万円超の部分 → 15% (住民税は5%)*

*復興特別所得税が、基準所得税額に対して2.1%別途かかります。

〈設例〉

譲渡収入	13,000万円
取得の日	昭和61年3月14日
譲渡の日	令和元年5月10日
取得費	800万円
譲渡費用	500万円

13,000万円 - (800万円 + 500万円) - 3,000万円 (特別控除) = 8,700万円 (課税長期譲渡所得金額)
 6,000万円 × 10% + (8,700万円 - 6,000万円) × 15% = 1,005万円 (所得税額)
 6,000万円 × 4% + (8,700万円 - 6,000万円) × 5% = 375万円 (住民税額)

■ 特定の居住用財産の買換特例

所有期間が10年を超える居住用財産を譲渡し、一定期間内に新たな居住用財産を取得した場合には、譲渡所得について課税の繰延べの特例、いわゆる居住用財産の買換特例の適用を受けることができます。

この特例を適用すると、譲渡代金の全部で買い換えた場合には、その譲渡資産の譲渡はなかったものとして課税されません。譲渡代金の一部で買い換えた場合、つまり譲渡価額より買換資産の取得価額のほうが小さい場合にのみ、その差額について長期譲渡所得として課税されます。

なお、この居住用財産の買換特例と3,000万円の特別控除の特例および居住用財産を譲渡した場合の長期譲渡所得の課税の特例を同時に適用する

ことはできません。

(1) 特例が適用される場合

令和元年12月31日までの間に居住用財産を譲渡した場合で、譲渡資産および買換資産が次の要件に該当する場合に、この特例を適用できます。

譲渡した住宅の要件	譲渡した年の1月1日における所有期間が10年を超える居住用財産であること。
	譲渡した人の居住期間が10年以上であること。
	譲渡対価の額が1億円以下であること (平成26年1月1日以降の譲渡から)。

買い換えた住宅の要件	住宅の床面積が50㎡以上 (マンションの場合は登記された専有部分の面積のみで判定) で、かつ敷地の面積が500㎡ (マンションの場合は持分の面積で判定) 以下であること。
	中古マンション購入の場合は築後25年以内のものであること。 ※「地震に対する安全上必要な構造方法に関する技術的基準又はこれに準ずるものに適合する一定の耐火建築物」(57ページ「一口メモ」参照)を平成17年4月1日以降に取得した場合には、築後25年超であってもかまいません。



(2) 特例の内容と買換期間

- ① 指定された期間内に居住用財産を譲渡し、譲渡した年の前年の1月1日から、その譲渡した年の翌年12月31日までの間に、その譲渡した人の居住の用に供する家屋またはその家屋の敷地の用に供する土地（土地の上に存する権利を含む）で日本国内にあるものを取得し、
- ② 取得の日から、その譲渡した年の翌年の12月31日（譲渡した年の翌年中に居住用財産を取得するときはその譲渡した年の翌々年12月31日）までに、その譲渡した人が居住の用に供したとき、
- ③ その年における資産の譲渡につき居住用財産の特別控除の特例の適用を受けていなければ、
- ④ その居住用財産の譲渡による収入金額が買換資産の取得価額以下である場合、その譲渡はなかったものとされます（譲渡収入金額が買換資産の取得価額を超える場合は、その超える金額に相当する部分の譲渡があったものとされます）。

(3) 申告手続きについて

居住用財産の買換えの特例の適用を受けるためには、その居住用財産を譲渡した日の属する年の翌年の2月16日から3月15日までに居住用財産を譲渡した年分の申告書別表第三表（分離課税用）の「特例適用条文」欄に「措法36条の2」と記入するとともに、譲渡資産の登記事項証明書等一定の書類を確定申告書Bに添付して、確定申告しなければなりません。

また、買換資産の取得については、確定申告書の提出の日まで、または買換資産の取得をした日から4か月以内に買換資産の登記事項証明書等一定の書類の提出が必要です。

所有期間(注)による居住用財産の譲渡益課税

5年以下の所有

- 3,000万円の特別控除後の譲渡益に短期譲渡所得の課税
- 30%*（住民税9%）

5年超10年以下の所有

- 3,000万円の特別控除後の譲渡益に長期譲渡所得の課税
- 15%*（住民税5%）

10年超の所有

下記①、②のうちいずれかを選択

- ①3,000万円特別控除後の譲渡益に低率分離課税
 - 6,000万円以下の部分 ▶ 10%*（住民税4%）
 - 6,000万円超の部分 ▶ 15%*（住民税5%）
- ②特定の居住用財産の買換特例
居住期間10年以上の場合

(注) 所有期間は譲渡した年の1月1日における所有期間です。

*復興特別所得税が、基準所得税額に対して2.1%別途かかります。

一口メモ

3,000万円の特別控除も、買換特例も選択適用なので、一度買換特例の適用を選択して申告すると、災害等やむを得ない事情により買換資産を取得できなかった場合を除いて、3,000万円の特別控除に変更することはできません。



計算例 居住用財産を買い換えた場合の譲渡所得の計算

Cさんは、昭和63年に取得し、引き続き住んでいた住宅をその敷地とともに平成31年4月に6,000万円で売却し、新たに4,800万円の新築住宅（床面積90㎡、敷地面積100㎡）を購入し、居住しています。
 なお、譲渡資産の取得費は不明ですが、譲渡に際して仲介手数料その他に80万円を支出しています。

【計算】

$$\begin{matrix} \text{(譲渡資産の)} & \text{(買換資産の)} \\ \text{譲渡価額} & \text{取得価額} \\ (6,000万円 - 4,800万円) & \end{matrix} - \left\{ \begin{matrix} \text{(概算取得費)} & \text{(譲渡費用)} \\ (6,000万円 \times 5\% + 80万円) & \end{matrix} \times \frac{6,000万円 - 4,800万円}{6,000万円} \right\} = 1,124万円$$

(課税長期譲渡所得金額)

1,124万円 × 15% = 168万6,000円 (所得税額*)

1,124万円 × 5% = 56万2,000円 (住民税額)

(注) 居住用財産の買換特例の適用を受けた場合には、低率分離課税の適用はありません。

*復興特別所得税が、基準所得税額に対して2.1%別途かかります。



Q

今まで住んでいた家屋を取り壊し、その敷地である土地を譲渡することになりました。この場合、居住用財産を譲渡した場合の課税の特例の適用を受けることができるのでしょうか。

A

今まで住んでいた家屋を取り壊して、その敷地である土地等のみを譲渡した場合には、その家屋を取り壊した日から1年以内にその土地等の譲渡に関する契約が締結され、かつ、その土地等の譲渡がその家屋に居住しなくなった日から3年目の12月31日までに行われており、また家屋を取り壊した後に貸付けその他の用に供していない場合に限り、居住用財産を譲渡した場合の課税の特例の適用を受けることができます。

居住用財産の譲渡損失の損益通算と繰越控除

25ページから、個人が居住用財産を譲渡し、譲渡益が発生しているときに課税される譲渡所得税・住民税を軽減する特例について解説してきました。

ところで、不動産を譲渡した場合には利益ではなく損失が出るケースもあります。

所有期間5年を超える居住用財産を譲渡したことにより損失が発生した時には税金が軽減される特例があり、それが「居住用財産の譲渡損失の損益通算と繰越控除」です。

(1) 損益通算

個人が所有期間5年を超える一定の要件を満たす居住用財産を譲渡したことにより譲渡所得の金額が赤字となったとき（譲渡代金が取得費と譲渡費用の合計額に満たないとき）は、その損失の金額を譲渡した年の他の所得（給与所得など）と通算（赤字の所得と黒字の所得を合算すること）することができます。この通算をすると、その年の課税の対象になる所得は低下することになります。給与所得者の場合は、給与から源泉徴収されている所得税はこの赤字の所得は考慮されていませんので、所得税を納め過ぎということになり、譲渡の翌年に確定申告すると、納め過ぎた所得税の還付が受けられることになります。

この損益通算は、居住用財産（住宅ローン残高

なしでもよい)を譲渡したことによる損失が発生している場合で新たに住宅ローンを使って居住用財産を買い換えた場合、または住宅ローン残高が残っている居住用財産を譲渡(買換えがなくてもよい)したことによる損失が発生し、かつ、その住宅ローンの残高が譲渡価額を超えている場合に適用を受けることができます。

(2) 居住用財産の譲渡損失の繰越控除

前記(1)の損益通算をしてもまだ赤字の金額が残っている場合で一定の要件を満たしている場合に、その損失の金額を翌年以降3年間繰り越してその年分の他の所得と通算し、その繰り越した年分の所得税・住民税を軽減することができる「居住用財産の買換え等の場合の譲渡損失の繰越控除」制度や「特定の居住用財産の譲渡損失の繰越控除」制度の適用を受けることができます。

この制度の詳細は第7章「住宅をめぐる税務上の特例」4「居住用財産の譲渡損失の損益通算と繰越控除」(62~64ページ)をご参照ください。

(注)平成16年1月1日以後に土地、建物等を譲渡したことにより発生した譲渡損失は、原則、損益通算および繰越控除ができなくなりましたが、(2)の居住用財産の譲渡により発生した損失のみ損益通算および繰越控除ができます。

空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除

相続時から3年を経過する日の属する年の12月31日までに、被相続人が住んでいた家屋(老人ホーム等への入所で被相続人の居住の用に供されなくなった場合も適用可)で相続時から譲渡時まで貸し付けられていなかった等の要件を満たす空き家等を相続した相続人が、その家屋(区分所有建築物を除く昭和56年5月31日以前に建築された家屋で耐震性のない場合には耐震リフォームをしたものに限り、その敷地を含みます。)又は家屋取壊し後の土地を譲渡価額1億円以下等の要件のもとに譲渡した場合には、その家屋又は家屋取壊し後の土地の譲渡所得から3,000万円が特別控除されます(平成28年度税制改正)。対象となる譲渡期間は、平成28年4月1日から令和5年12月31日までです。なお、この特例は、居住用財産の3,000万円特別控除(25ページ)又は居住用財産の買換え等の特例(27ページ)のいずれかとの併用が可能であり、相続財産である土地等を譲渡した場合の取得費加算の特例(22ページ)とは選択適用となります。

