

5分でわかるマイホームの税金シリーズ（売却編）

IV.譲渡所得税金の基本

居住用財産3000万円控除



税理士法人 スマートシンク

代表税理士 菊地 則夫

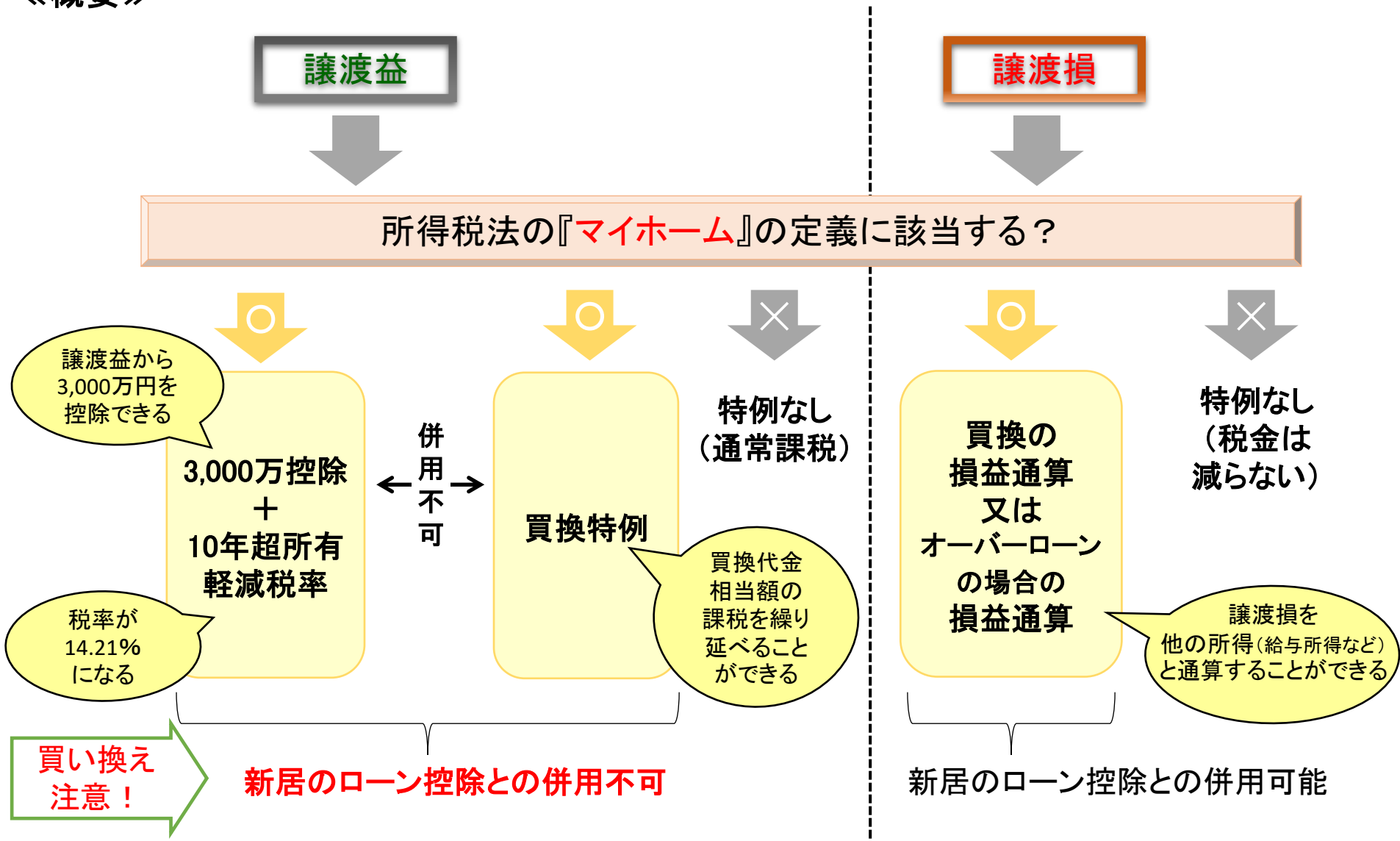
社員税理士 宿谷 紫

税理士 山内 孝宏

税理士 漆谷 耕太



《概要》



マイホームなら譲渡益でも譲渡損でも特例があります。特例を受けたい場合は要件を確認しておきましょう。

マイホーム売却益が発生した場合の特例

◆ 3,000万円特別控除

マイホームを売却して譲渡益が出る場合でも、譲渡益から最大で3,000万円まで控除できる特例です。

$$\text{(計算式)} \quad \text{譲渡所得} = \text{売却金額} - (\text{取得費} + \text{譲渡費用}) - \overset{\text{最大で}}{3,000\text{万円}}$$



この特例を使って譲渡所得がゼロ円になるならば、譲渡税はゼロ円です。

ただし、この特例の適用を受けるためには確定申告する必要があります。

3,000万円特別控除を適用を受けるための主な要件

- ① 現在、主として住んでいる自宅を売却したとき。(=セカンドハウスや賃貸マンション等は不可)
- ② 居住の用に供さなくなった日から3年を経過する日の属する年の年末までに売却したとき。(売却までの用途不問)
- ③ 家屋を取り壊した場合は、上記②の範囲内で、家屋を取り壊した日から1年以内にその敷地の売却に関する契約が締結されているとき。(取り壊し後、敷地を賃貸その他の用に供した場合には不可)
- ④ 転勤等で単身赴任の場合、配偶者等が居住している家屋を売却したとき。
- ⑤ 共有の居住用財産を譲渡した場合、共有者の持分の範囲内において各人ごとに適用。
- ⑥ 住宅ローン控除との重複適用は不可。
- ⑦ 譲渡する相手が、譲渡者の配偶者や親・子など直系血族、生計を一にする親族、同族会社等でないこと。
- ⑧ 居住期間の制限なし。
- ⑨ 連年適用の制限:前年、前々年に居住用の特例の適用を受けていないこと。

売却益にかかる譲渡税を軽減する制度。所有と居住の事実が重要。

3,000万円控除の要件 ...マイホームであること
10年超所有軽減税率の要件 ...マイホームであること、かつ、家屋と土地の所有期間が10年超であること



売却

3,000万円控除
10年超所有軽減税率 が **使える** OR **使えない**

《事例》売却代金4,400万円、45年前に土地建物を購入しているが取得費不明、譲渡費用170万円

(1) 特例が使える場合

$$\textcircled{1} \text{譲渡所得} \quad 4,400 \text{万円} - 220 \text{万円} - 170 \text{万円} = 4,010 \text{万円}$$

$\hookrightarrow 4,400 \text{万円} \times 5\%$

$$\textcircled{2} \text{譲渡税} \quad (4,010 \text{万円} - 3,000 \text{万円}) \times 14.21\% = \underline{144 \text{万円}}$$

3,000万円控除・軽減税率
が使えるかどうかで、
671万円も変わります。

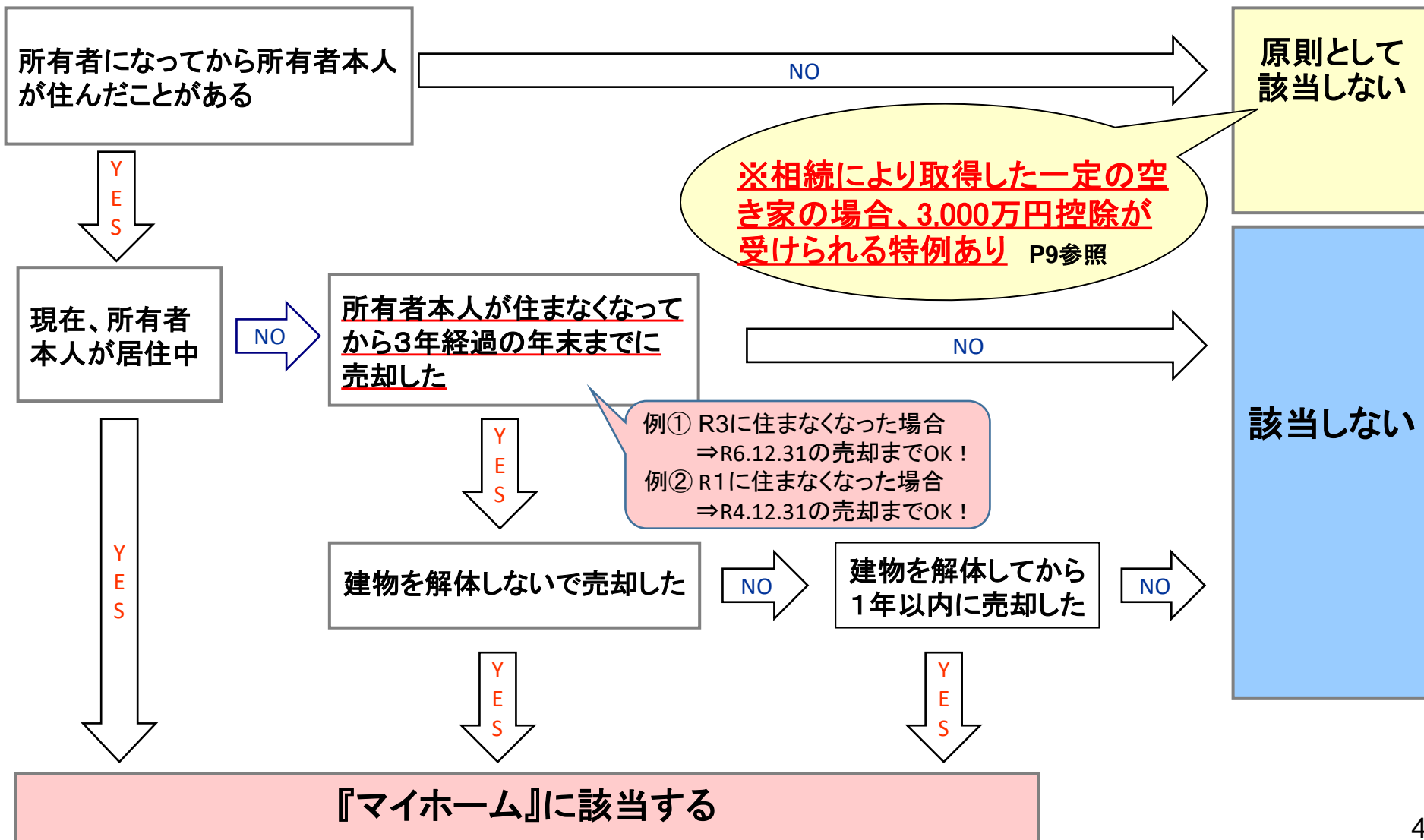
(2) 特例が使えない場合

$$\textcircled{1} \text{譲渡所得} \quad 4,400 \text{万円} - 220 \text{万円} - 170 \text{万円} = 4,010 \text{万円}$$

$\hookrightarrow 4,400 \text{万円} \times 5\%$

$$\textcircled{2} \text{譲渡税} \quad (4,010 \text{万円} - 0 \text{万円}) \times 20.315\% = \underline{815 \text{万円}}$$

《マイホームの定義～判定～》



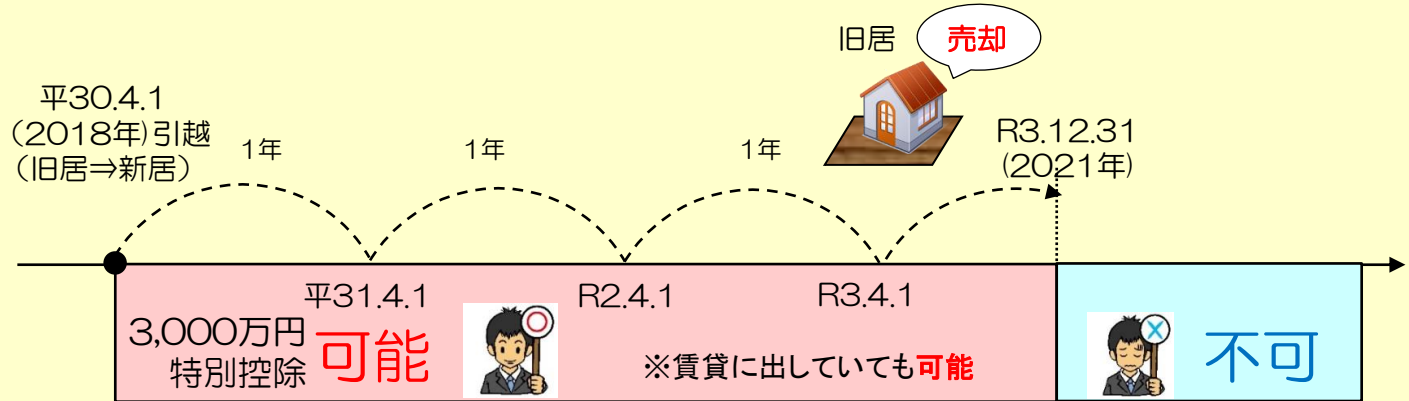
Ⅱ.マイホームの3,000万円控除と軽減税率

Q1

以前に住んでいた家をいつまでに売却すれば3,000万円特別控除が適用できますか？

A1

住まなくなった日以後3年を経過する日の属する年の年末までに売却契約すれば適用可能。

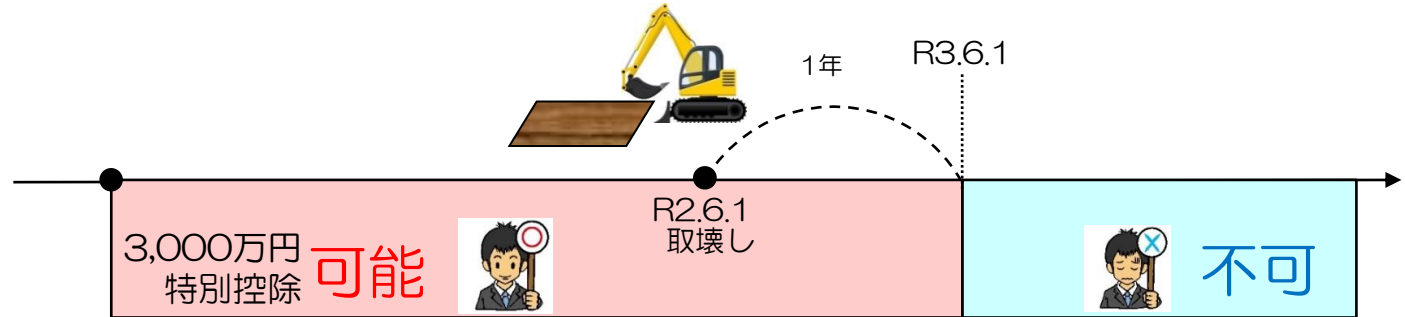


Q2

以前に住んでいた家を取り壊して更地にした場合、いつまでに売却すれば3,000万円特別控除が適用できますか？

A2

取り壊してから1年以内に売却契約を締結すれば可能。
(※住まなくなってから3年目の年末までに限る)

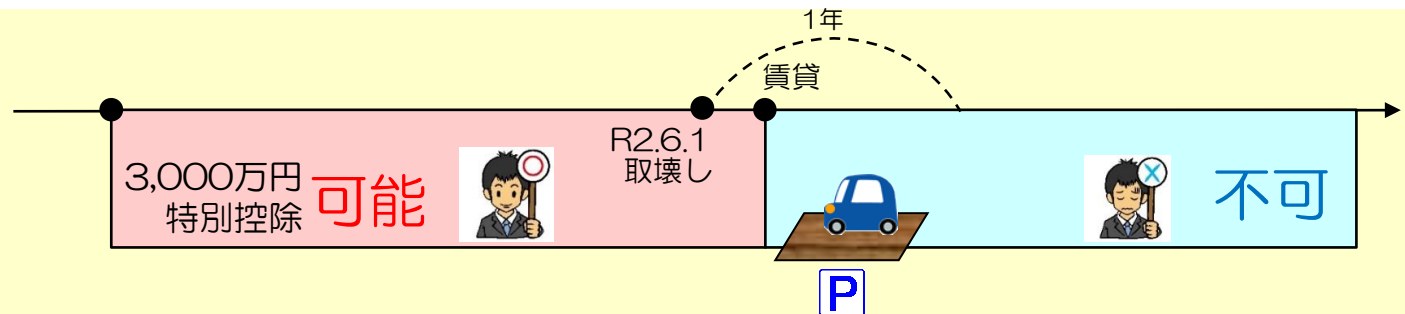


Q3

更地にして賃貸した場合も適用できますか？

A3

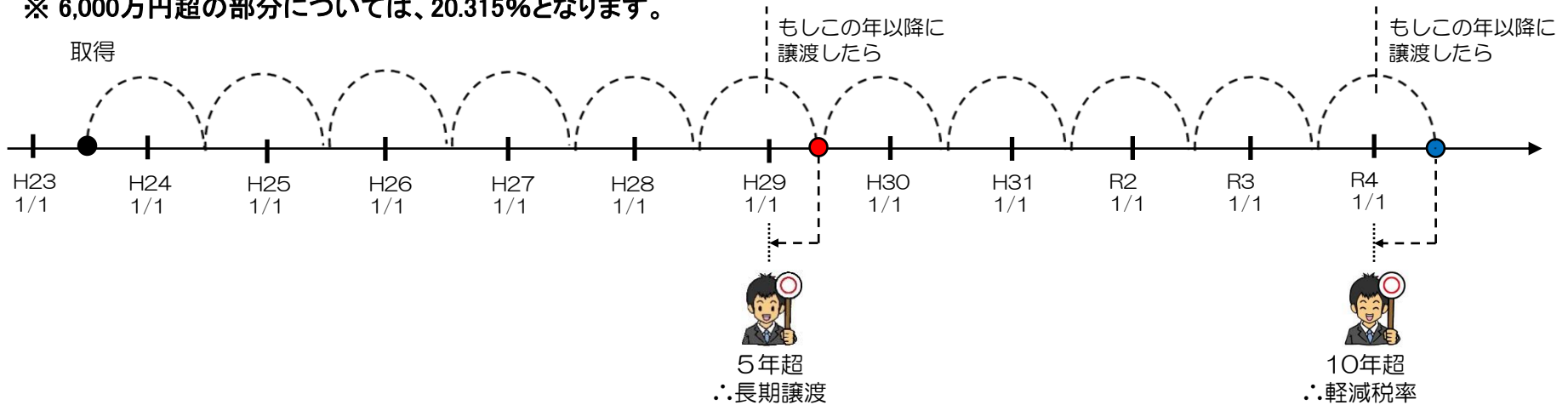
更地化した後に賃貸した時点で3,000万円特別控除は適用できません。



【特例】10年超所有の軽減税率

マイホームを譲渡した年の1月1日時点で、家屋と土地(借地権も可)の所有期間が“ともに”10年超の場合、課税譲渡所得6,000万円までの部分に対する税率を14.21%とすることができます。

※ 6,000万円超の部分については、20.315%となります。



税率
39.63%

税率
20.315%

税率
14.21%

所有期間	税率	
5年以下 (短期譲渡)	39.63%	所得税30.63% 住民税 9%
5年超 (長期譲渡)	20.315%	所得15.315% 住民税 5%
10年超 (自宅のみ)	14.21%	所得税10.21% 住民税 4%

- ① マイホーム(土地と建物)の取得から売却までにお正月を11回迎えていれば軽減税率の適用が可能。
※相続・贈与は取得日を引き継ぎます。
- ② 3,000万円特別控除との併用も可能。



Ⅲ.3,000万円特別控除 VS 住宅ローン控除

Q: 私の場合、売る物件で3,000万円特別控除を使うのと、買う物件で住宅ローン控除を使うのと、どちらが有利ですか？

購入時期: 20年前

購入価額: 4,000万円 (建物2,400万円、土地1,600万円)

構造: 木造・戸建て

売却価額: 4,200万円 (譲渡費用: 140万円)

買換資産: 4,500万円 (自己資金1,000万円、ローン3,500万円 / 返済期間35年) ※中古・個人間売買・消費税0%

(前提: 今後の所得に対して毎年20万円以上の所得税あり)

通常の税額 (3,000万円特別控除を適用しない場合)

譲渡収入 取得価額 減価償却費 譲渡費用
譲渡所得 = $4,200万円 - \{ (4,000万円 - 1,340万円) + 140万円 \}$
1,400万円

※減価償却費の計算方法
 $2,400万円 \times 0.9 \times 0.031 \times 20年 \div 1,340万円$

譲渡所得
譲渡税 = $1,400万円 \times 20.315\% \div 285万円$

新居で住宅ローン控除を適用する場合

住宅ローン
控除の上限
1年あたり $2,000万円 \times 1\% = 20万円$
10年間で $20万円 \times 10年 = 200万円$

住宅ローン
控除

3,000万円特別控除を適用する場合

3,000万円
特別控除
譲渡所得
 $1,400万円 - 1,400万円 = 0円$ ∴ 譲渡税 0円

※1,400万円 < 3,000万円のため特別控除は1,400万円まで

3,000万円
特別控除

3,000万円特別控除を選択した場合、285万円を納めずに済む。

285万円の譲渡税を納めて住宅ローン控除を選択した場合、10年間で200万円戻ってくる。差額85万円の損です。

∴ 3,000万円特別控除のほうが有利

相続税・所得税・法人税対策を別の視点から見直してみませんか？

- 賃貸経営に特化した税理士が、次世代への承継に向けて資産形成の見直しのお手伝いをします
- 税金相談では下記の方がご相談できます。
 - アパート経営をされている大家さんで法人化などの税金対策を考えられている方
 - 相続税の基礎控除縮小により相続対策を考えられている方
 - 相続が発生し相続税の申告が必要な方
 - 現在の不動産所得の申告に不安のある方
 - 老後の生活対策として住まいの買換えを検討されている方など
 - 実家や相続した不動産を売却されて負担する税金が気になっている方
- 不動産税務・相続の最前線で数多くの経験を積んだプロの税理士が、相談員として対応いたします。
- 税理士法人スマートシンクでは毎日税金相談を行っています。



〒163-0023

東京都新宿区西新宿1-1-6 12SHINJUKU1004

TEL:03-6300-9501 / FAX:03-6300-9502

URL:<https://smtt.co.jp/>

MAIL:kikuchi@smtt.co.jp

