

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

## 居住用譲渡損失の税金



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



## 不動産売却の税金

不動産を売却して利益が出る場合には、その売却益に対して所得税と住民税が課税されます。  
この税額は他の所得とは区分して計算します。(=分離課税)

(計算式)

**譲渡所得** = 売却金額 - (取得費 + 譲渡費用)

税額(所得税・住民税) = **譲渡所得** × 税率

売却の翌年に確定申告が必要です。

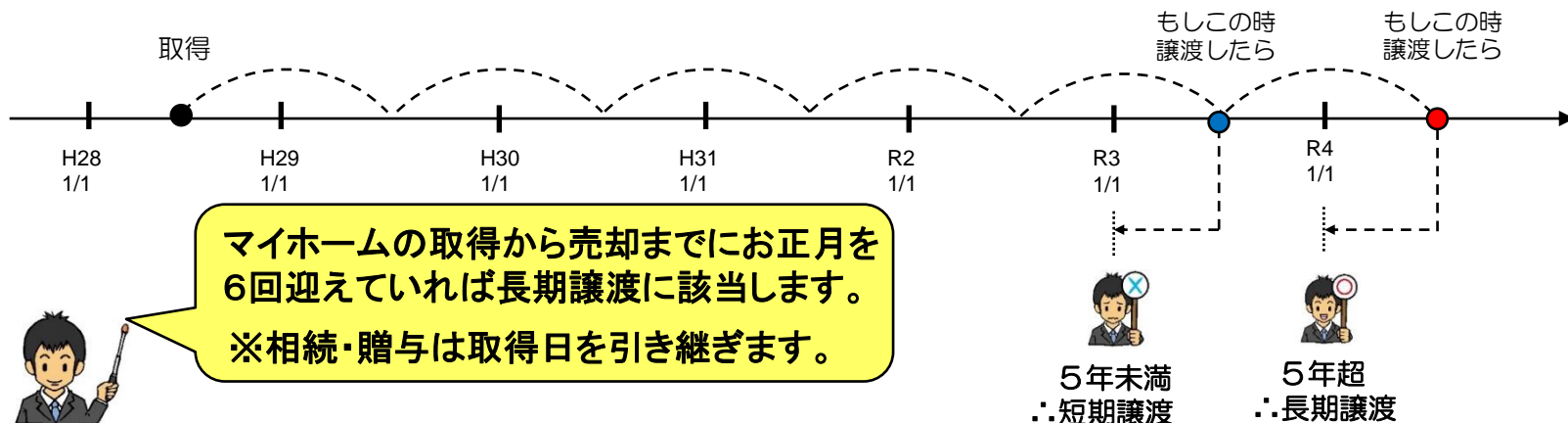
なお、**譲渡所得** がマイナスの場合には税金はかかりません。

(建物)減価償却後

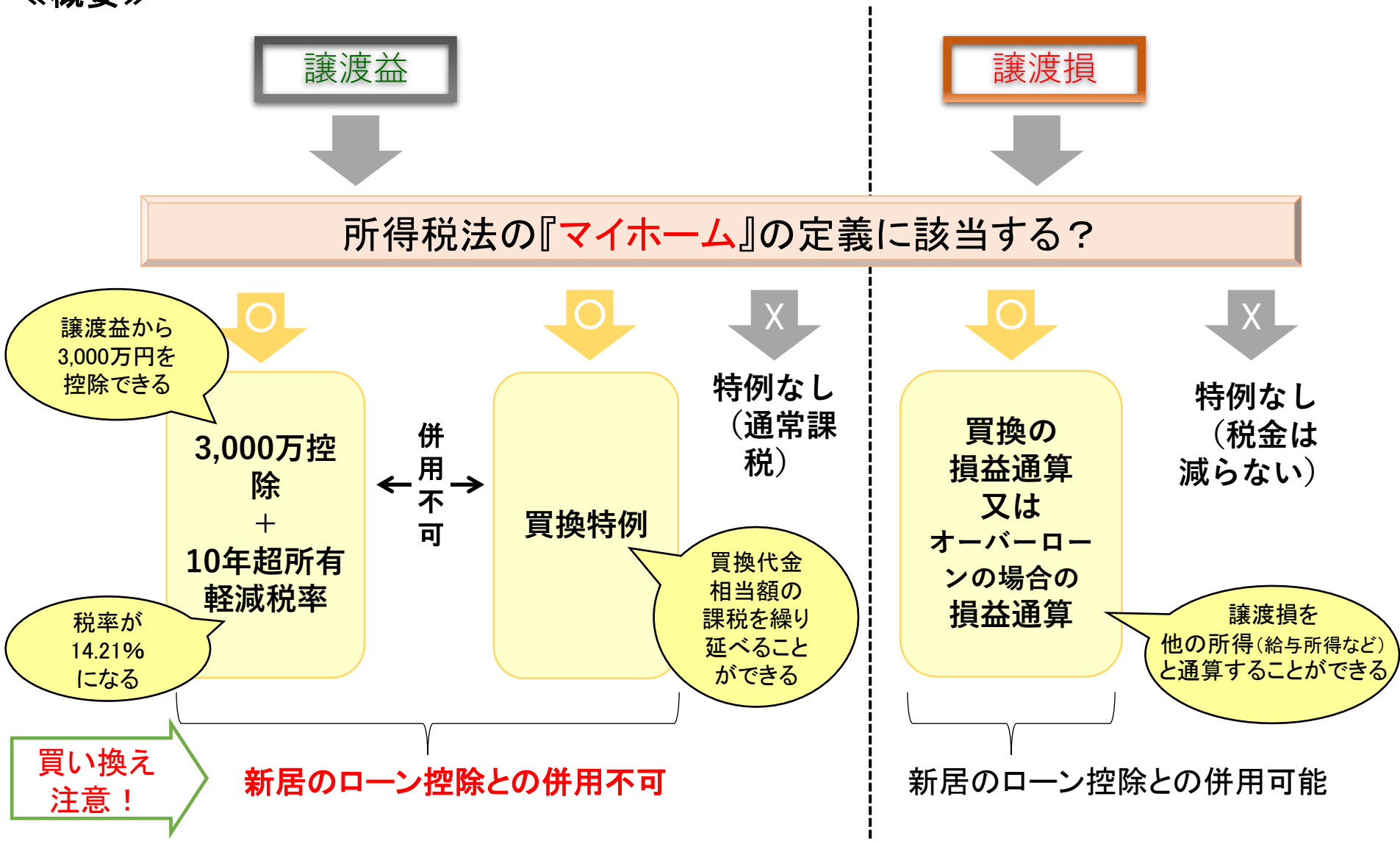
所有期間	税率	
5年以下 (短期譲渡)	39.63%	所得税30.63% 住民税 9%
5年超 (長期譲渡)	20.315%	所得税15.315% 住民税 5%
10年超 (自宅のみ)	14.21%	所得税10.21% 住民税 4%

## 税務上の“5年超”(長期譲渡)の数え方

・・・売却した年の1月1日時点で5年超か否かを判定する。



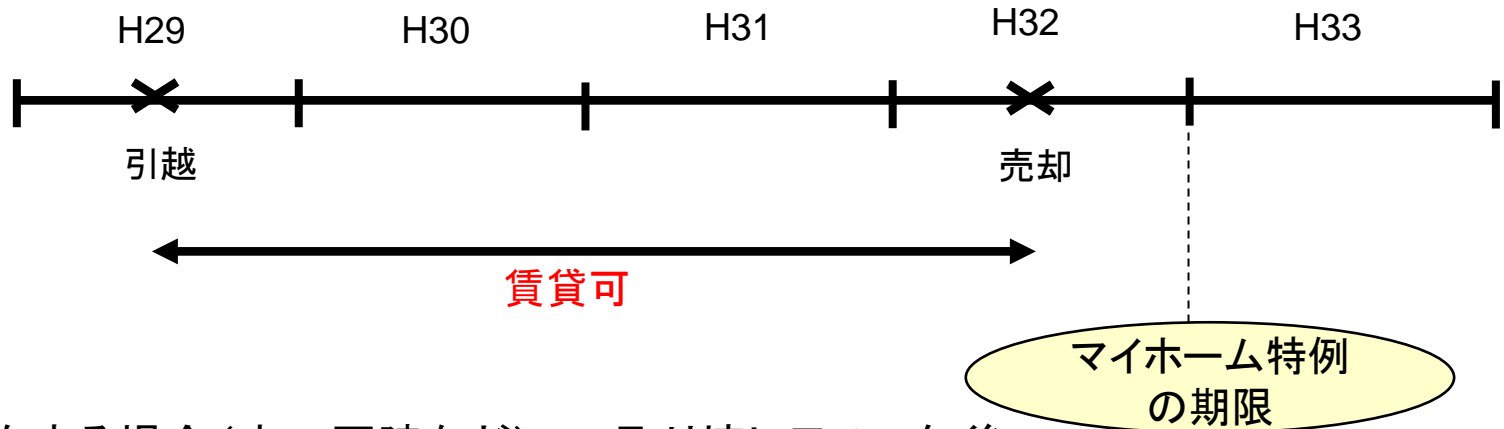
## 《概要》



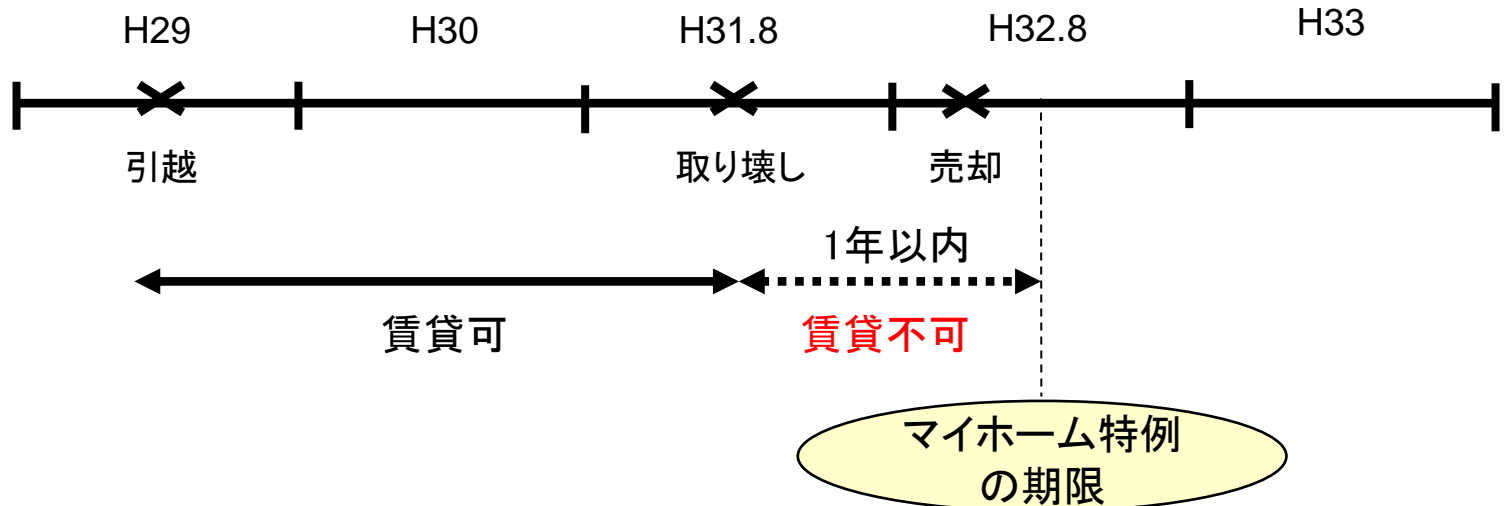
## 居住しなくなってから特例が適用できる期限

### 《マイホームの特例期限》

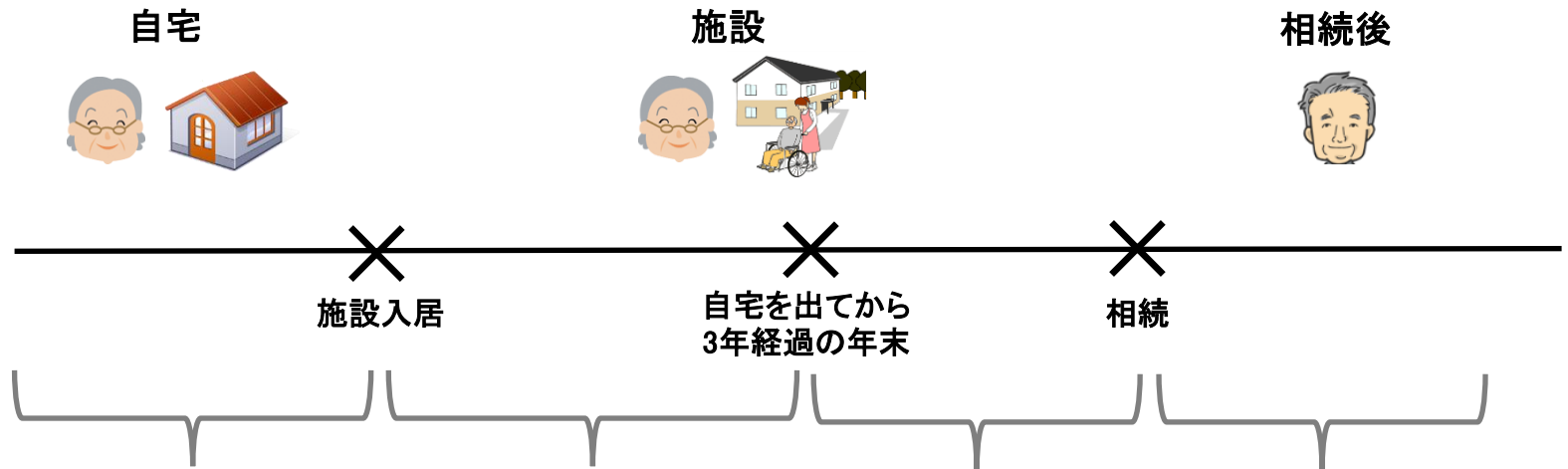
①原則的取扱い(マンションなど) ⇒ 居住しなくなってから3年後の年末



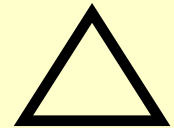
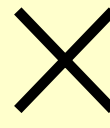
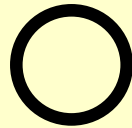
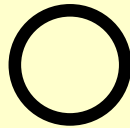
②取り壊しをする場合(古い戸建など) ⇒ 取り壊し日の1年後



## 施設等に入所した場合 《3,000万円控除の注意点》



【所得税等】  
3,000万円控除  
の適用有無



知らない人が多い

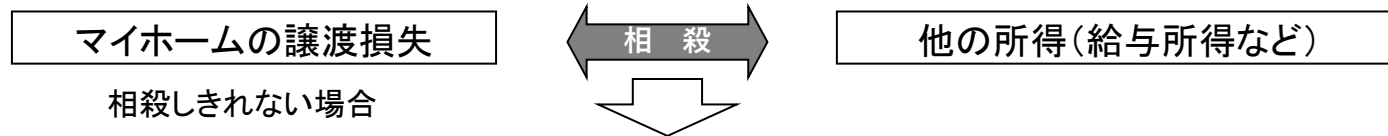
相続後の相続人の  
居住有無で判断

- ・先に施設に入所した場合、売却の時期により3,000万円控除の適用がなくなる点にご注意ください。
- ・施設の種類によっては、施設入居後も3,000万円控除が使える場合もあります。
- ・相続直前において被相続人が施設に入所しておらず、自宅で一人暮らしをしていた場合には、相続後の空き家を相続人が売却することで3,000万円控除が使えるケースがあります。適用するには詳細な要件があるためご注意ください。

### マイホーム売却損が発生した場合の特例

#### ◆譲渡損失の損益通算・繰越控除

マイホームを売却して譲渡損が出る場合には、一定の要件を満たすと最大4年間、その譲渡損失を他の所得(給与所得など)と相殺することにより所得税・住民税の軽減を受けることができます。



翌年以後最大3年間の他の所得から控除OK

#### <主な適用要件>

- ・自己の居住用の不動産であること(転居後、3年目の年末までに売却すればOK)
- ・所有期間が売却年の1月1日において5年を超えていること
- ・新居を売却年の前年1月1日から翌年12月31日の間に取得し、取得した年の翌年12月31日までに居住していること
- ・**適用年の年末において新居に係る住宅ローン(返済期間10年以上)があること**
- ・新居の登記簿上の床面積が50㎡以上であること  
(新居を取得しない場合でも売却資産のローン残高が売却価額を上回るなど一定の要件を満たすと適用が受けられることがあります)

※平成29年12月31日までに譲渡されたものが対象で、特例制度が再延長されるかどうかは未定です。



マイホームを売却して譲渡益ならば確定申告が必要ですし、譲渡損でも確定申告すれば税金の軽減が受けられるかもしれません。いずれにせよ、マイホームを売却する際は 税理士 か 税務署 に相談する事をオススメします。

## 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](mailto:kikuchi@smtt.co.jp)

