

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

## 居住用買換え特例



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。

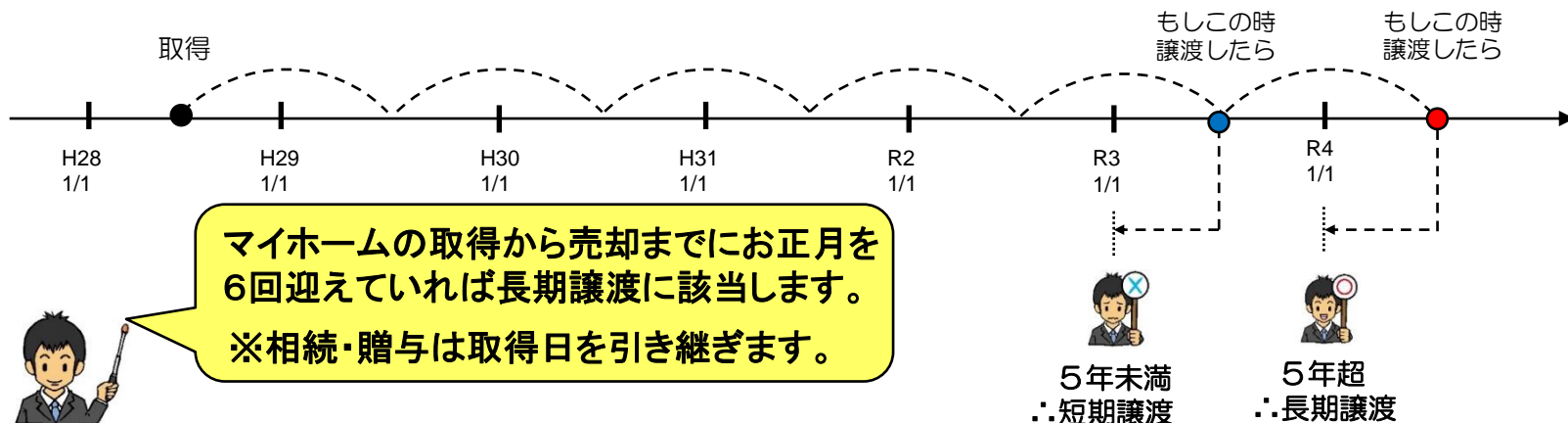
なお、**譲渡所得** がマイナスの場合には税金はかかりません。

(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。



マイホームの取得から売却までにお正月を6回迎えていれば長期譲渡に該当します。  
※相続・贈与は取得日を引き継ぎます。



## マイホーム売却益が発生した場合の買換え特例

(計算式)

$$\text{譲渡所得} = \text{① 売却金額} - \text{買換資産の取得価額} \\ \text{② (取得費 + 譲渡費用) ①} \times \text{売却金額} \\ \text{③ ①} - \text{②}$$

この特例を使って①の金額がゼロ円以下になるならば、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。**

### 居住用財産の買換え特例を適用を受けるための主な要件

- ①譲渡年の1月1日において家屋・土地ともに所有期間が10年超であること。
- ②居住期間が通算10年以上であること。
- ③譲渡金額が1億円以下であること(固定資産税清算金を含む)。
- ④譲渡年の前年1/1～譲渡年の12/31まで、翌年取得の場合、確定申告書に見積額の明細書添付で翌年12/31まで取得見込
- ⑤買換資産は登記簿建物面積
- ⑥50㎡以上かつ土地面積500㎡以下
- ⑦中古住宅は築25年以内又は超過していても新耐震基準に適合、既存住宅売買瑕疵保険に加入等の要件適合
- ⑧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)
- ⑨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)
- ⑩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)
- ⑪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。
- ⑫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。
- ⑬住宅ローン控除との重複適用は不可。
- ⑭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。
- ⑮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。

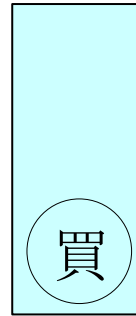
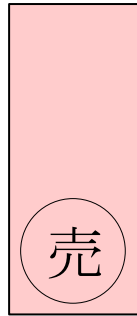
# Ⅱ.マイホーム売却の買換え特例

【居住用の買換え特例のメリット】  
譲渡所得を最大100%も圧縮  
(つまり0%に圧縮)が可能



マイホームを売却

譲渡所得



実際



税務上

【居住用の買換え特例のデメリット】  
買換資産の税務上の取得費が小さくなるため、  
将来売却する際の譲渡所得が大きくなってしまう



区分マンションを購入

※画像はイメージです。

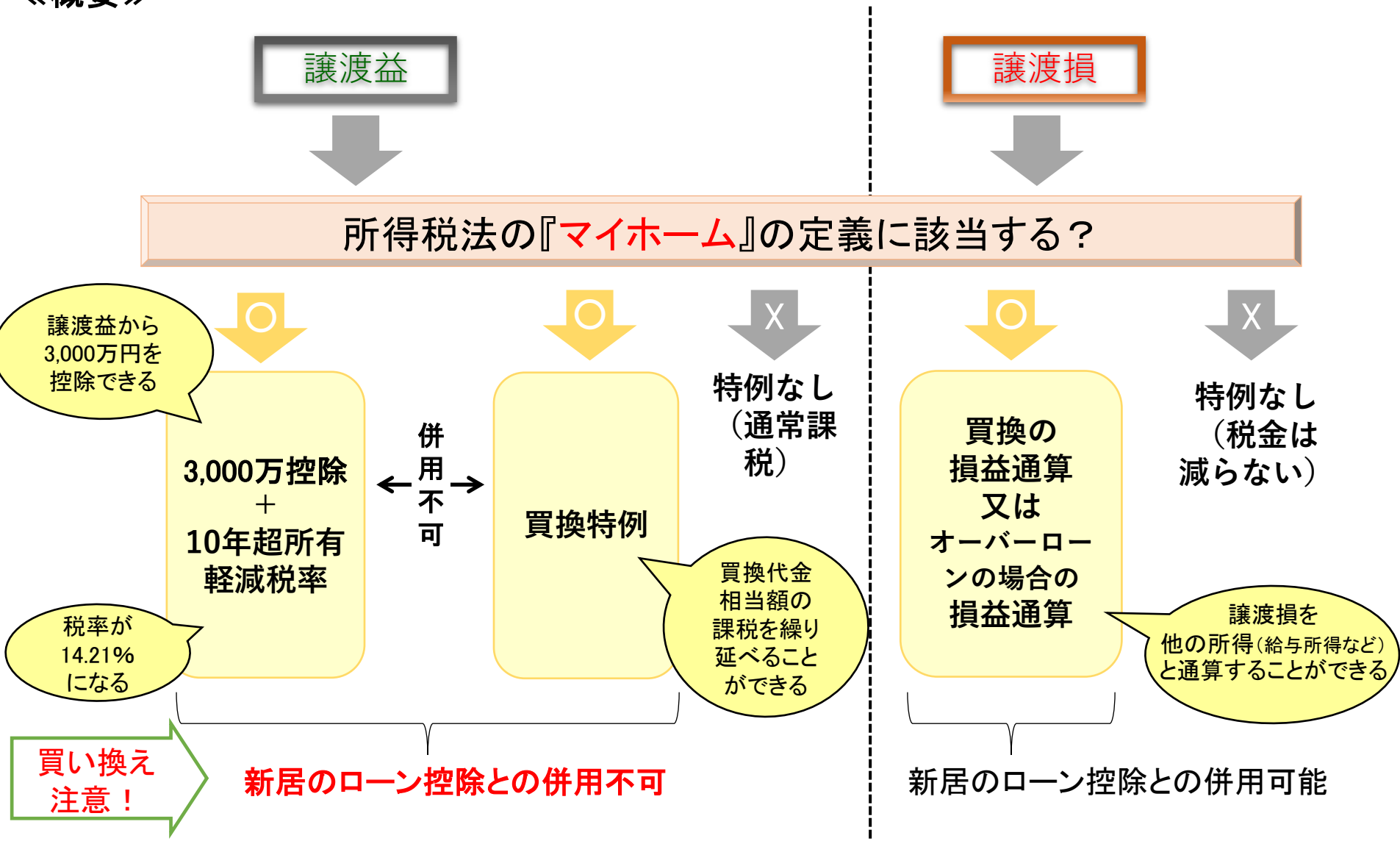
	譲渡所得の算式	買換資産の取得価額
売 > 買 の場合	$\text{売} - \text{買} - (\text{取} + \text{費}) \times \frac{\text{売} - \text{買}}{\text{売}}$	$(\text{取} + \text{費}) \times \frac{\text{買}}{\text{売}}$
売 = 買 の場合	譲渡所得なし(税金ゼロ)	(取 + 費)
売 < 買 の場合		(取 + 費) + 買 - 売

(注) 符号の説明

- 売 譲渡資産の売却価額
- 取 譲渡資産の取得費
- 買 買換資産の取得価額
- 費 譲渡資産の譲渡費用

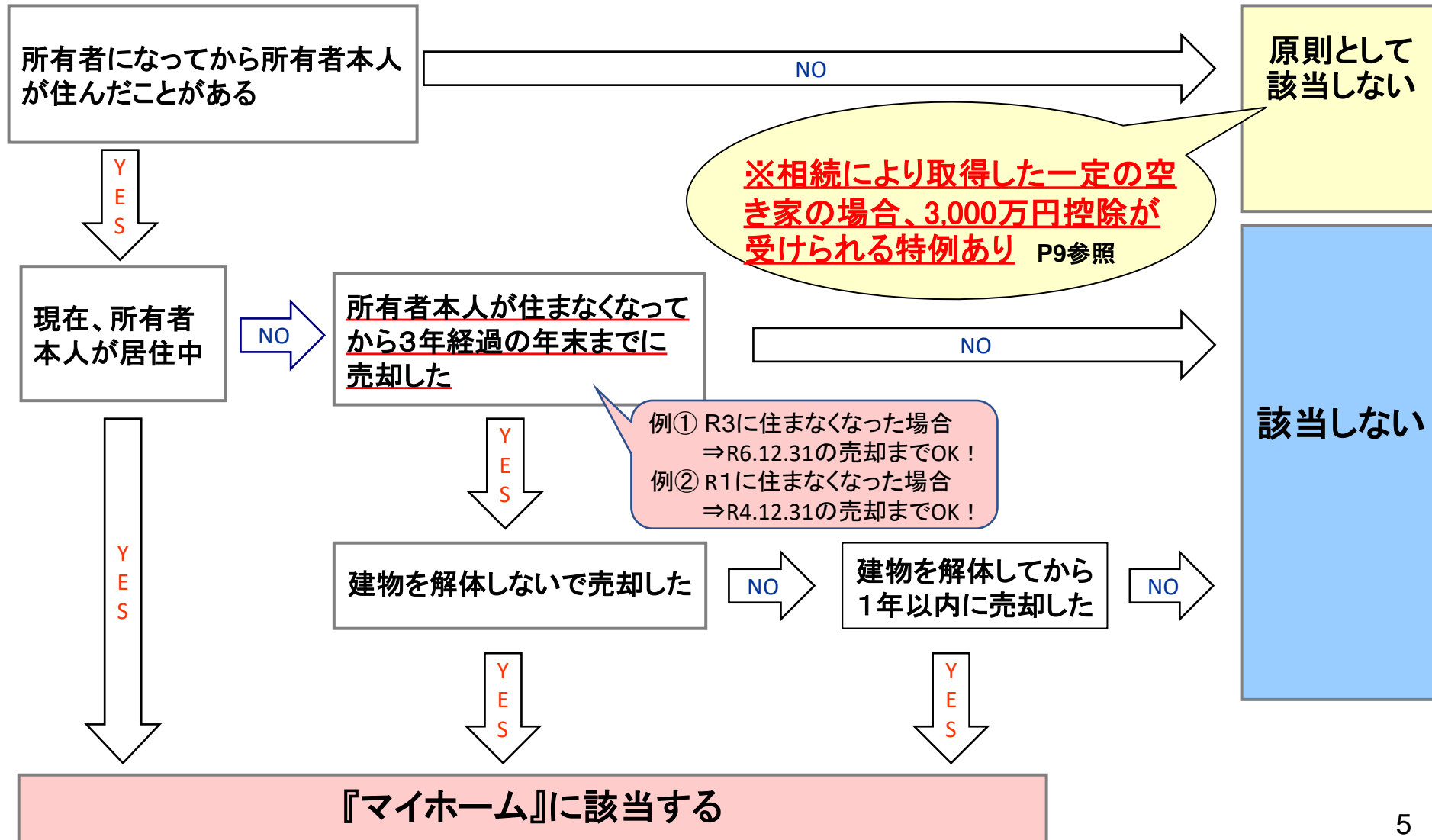
租税特別措置法第36条の2関係  
適用期限: 令和3年12月31日まで

## 《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。

## 《マイホームの定義～判定～》



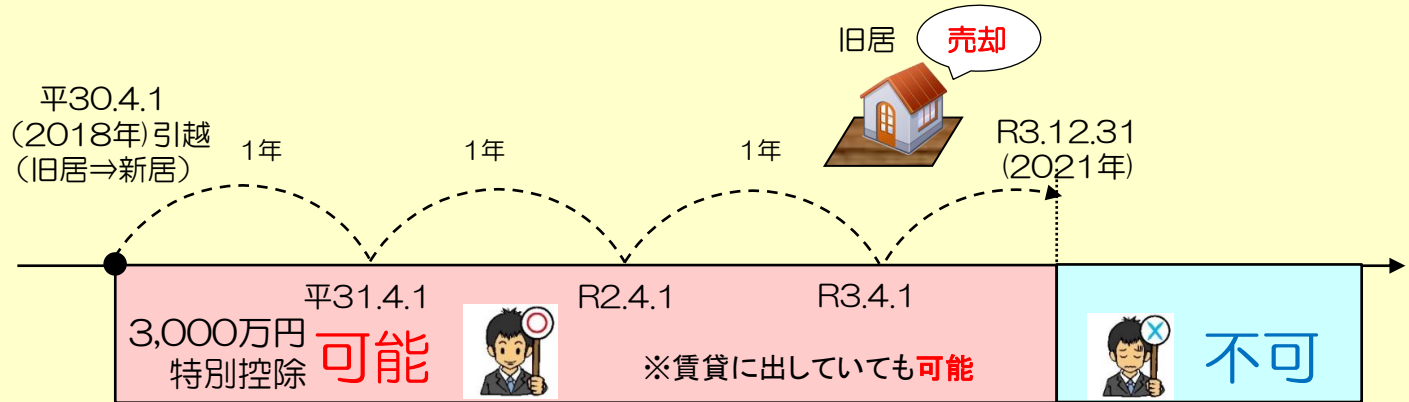
# Ⅱ.マイホーム売却の買換え特例

## 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。

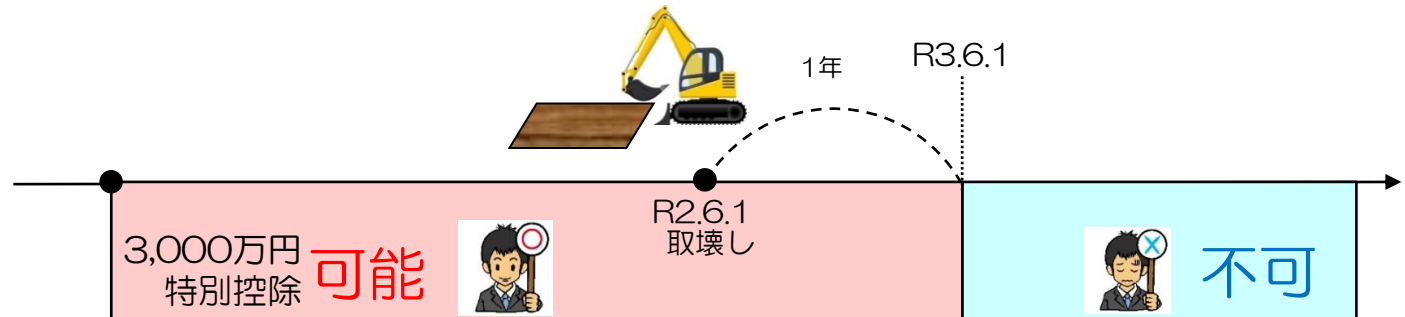


## Q2

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)

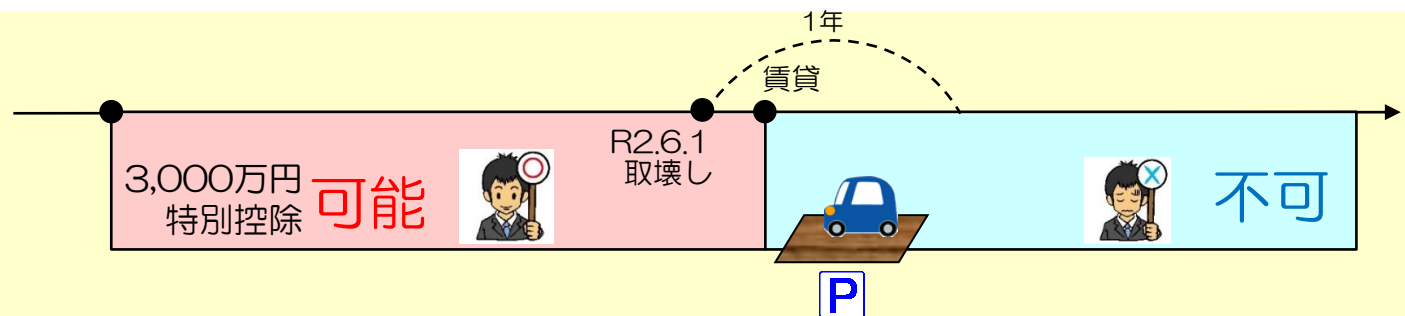


## Q3

更地にして賃貸した場合も適用できますか？

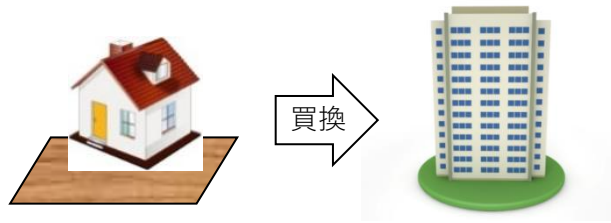
## A3

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。



# Ⅱ.マイホーム売却の買換え特例

(計算例)



● 売 譲渡資産 1億円	● 買 買換資産 1億円
収入 1億円	100%課税の繰延 1億円
	課税 ゼロ

● 取 取得費 500万円	100%課税の繰延 500万円
---------------------	--------------------

(注)説明の便宜上、● 費 譲渡費用は考慮していません。

## 1. 原則 (居住用3000万円控除)

### ①譲渡税

1億円 - 500万円 - 3000万円  
= 6,500万円

6000万円 × 14.21% = 852.6万円

500万円 × 20.315% = 101.5万円

計954.1万円

### ②買換資産の取得価額

1億円 (実際の購入金額)

### メリット

居住用の買換特例を使うことで、  
譲渡税が約954.1万円も少なくなる。

## 2. 買換特例を適用した場合

### ①譲渡税

1億円 - 1億円 ≤ 0万円

### ②買換資産の取得価額

500万円

### デメリット①

500万円をベースに今後の  
減価償却費(経費)を計算する。

### デメリット②

買換資産の取得時期  
= 買換資産の実際の取得時期

※取得時期は引き継がないので  
次の売却時期に要注意!

租税特別措置法第36条の2関係  
適用期限: 令和3年12月31日まで



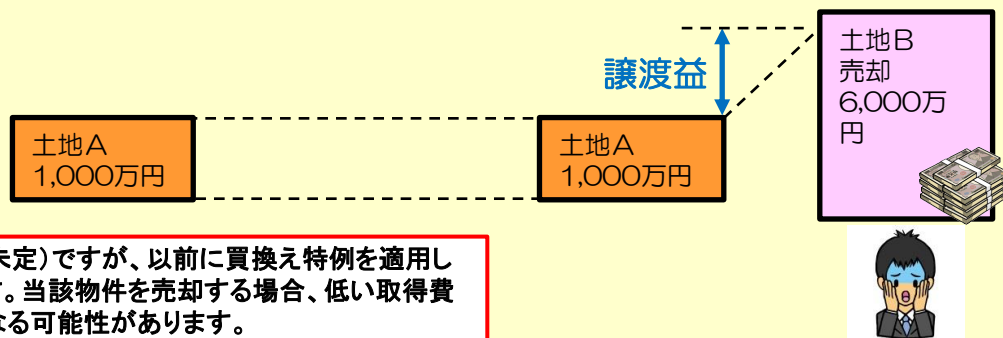
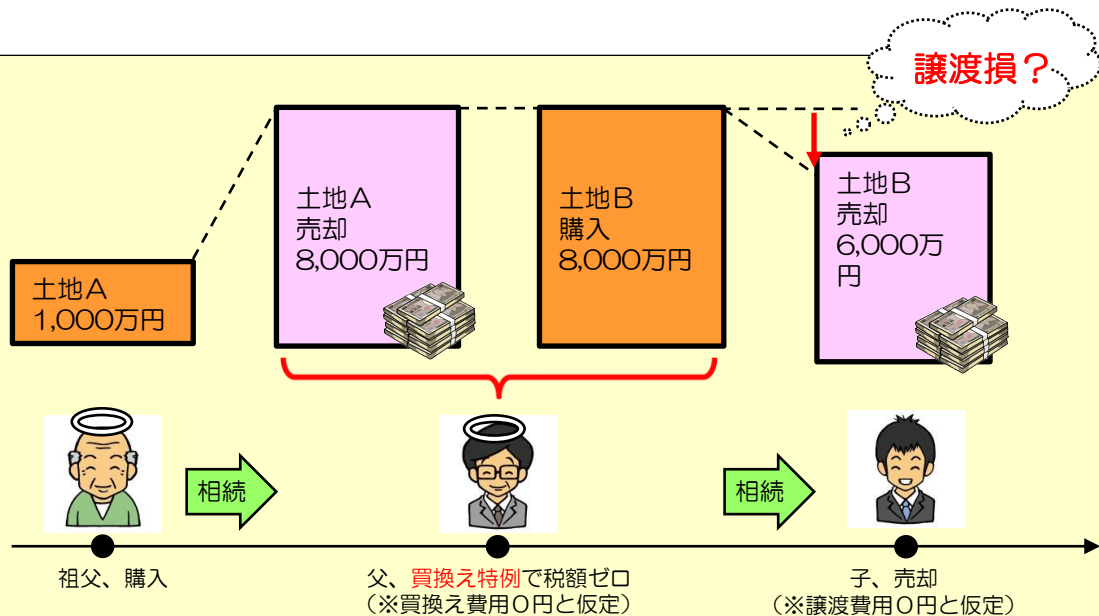
## 特定居住用財産の買換え特例 と 取得費

マイホームを買い換える場合において、一定の要件を満たせば、譲渡益に対する課税を繰り延べることができる特例です。繰り延べられた税金は、買い換えで取得したマイホームを将来売却する際に課税されることになります。

**Q:** 大昔に祖父が1,000万円で購入した土地Aを父が相続しました。父はその土地Aをバブル期に8,000万円で売却して8,000万円の土地Bに買い換えた際に **買換え特例** を適用して税額ゼロ円で確定申告しております。

その後、父から子へ相続された土地Bをこの度6,000万円で売却しました。父が購入した時より2,000万円も値下がりしているので譲渡損と考えてよろしいでしょうか？

**A:** いいえ、違います。買換え特例を適用したこのケースの場合、祖父の購入額1,000万円がそのまま引き継がれます。この場合、**譲渡益** 5,000万円に対して課税されます。



**(注)** この特例は令和3年12月31日までの規定(延長未定)ですが、以前に買換え特例を適用している場合、引き継がれた取得費はそのまま残ります。当該物件を売却する場合、低い取得費が引き継がれていて、売却の際の譲渡所得が大きくなる可能性があります。

## 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)

