

## 2

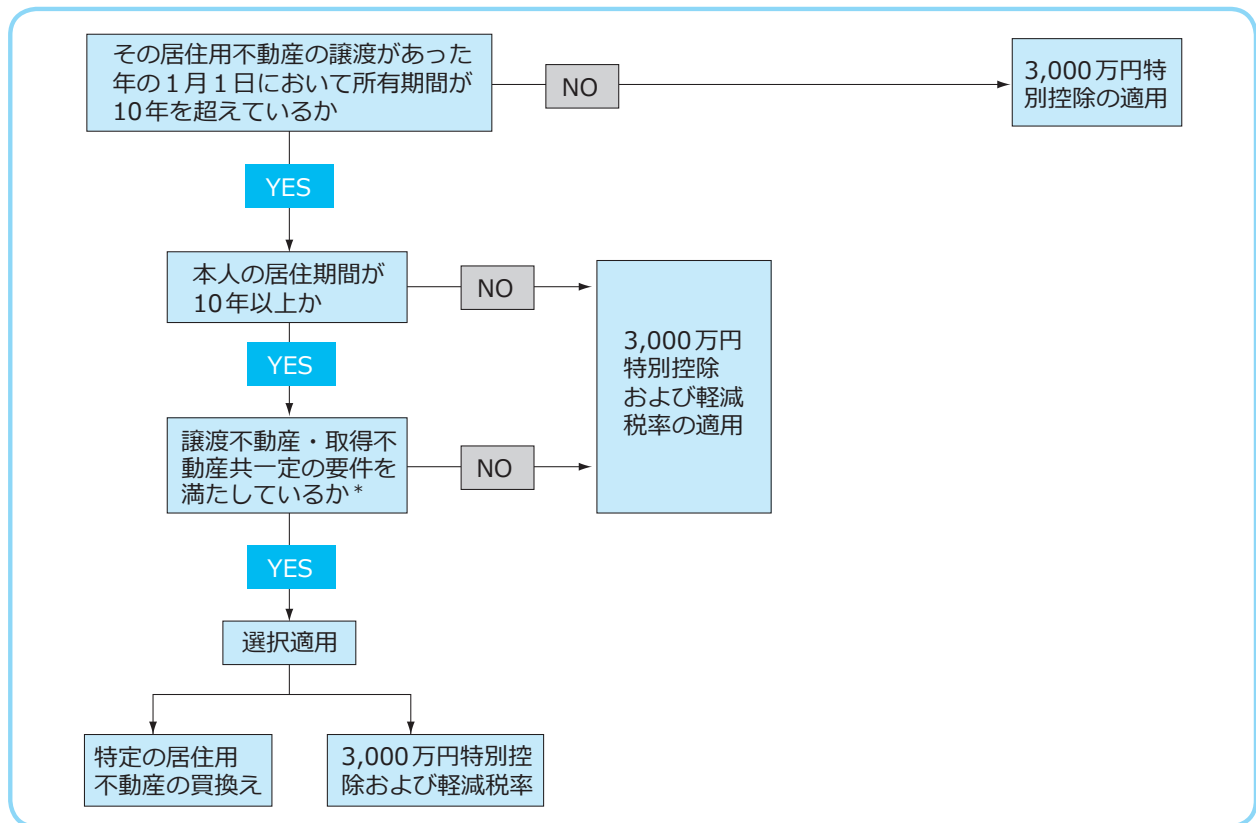
## 居住用財産の譲渡

居住用不動産を譲渡した場合には、まずその譲渡で利益が発生しているか、損失が発生しているかを確認する必要があります。

利益が発生している場合の課税の特例には、その譲渡益から3,000万円を控除するという特別控除制度（3,000万円特別控除制度）、その特別控除後の譲渡益（残額）に軽減税率による課税を行う制度（軽減税率制度）、譲渡代金をもって新たに居住用不動産を取得した場合の買換え制度（特定の居住用不動産の買換え特例制度）があります。

損失が発生している場合の課税の特例には、その譲渡損失をその年の他の所得と通算し、通算しきれない金額を最長3年間繰越控除することができる制度（特定の居住用財産の譲渡損失の繰越控除制度、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）があります。

### ■ 居住用不動産の譲渡で利益が発生している場合の特例に関するチャート



\* 一定の要件…譲渡不動産・取得不動産がそれぞれ次の要件を満たしていることが必要です。

#### ・ 譲渡不動産

価額要件：平成24年1月1日から平成25年12月31日までの譲渡については、譲渡価額が1億5,000万円以下であること。

平成26年1月1日から平成27年12月31日までの譲渡については、譲渡価額が1億円以下であること

#### ・ 取得不動産

面積要件：家屋については50m<sup>2</sup>以上、土地については500m<sup>2</sup>以下であること

築年数要件：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

耐火建築物以外の中古住宅および平成17年4月1日以後取得する耐火建築物である中古住宅のうち一定の耐震基準を満たすものについては、建築年数の制限はありません

### (1) 3,000万円特別控除の特例

自分が住んでいる家屋等を譲渡した場合には、その譲渡所得から3,000万円を控除することがで

本資料は、平成26年4月1日現在の法令に基づいて作成されており、今後の法令改正等により内容が変更となる場合がございます。実際の取扱いにつきましては、所轄の税務署等、専門家へご相談ください。

きます。

### ① 特例の適用が受けられる場合

3,000万円の特別控除が適用されるのは次の場合です。

- イ. 個人が現にその居住の用に供している家屋（以下「居住用家屋」といいます）を譲渡した場合  
居住用家屋を2以上有する場合は、主として居住の用に供している一の家屋のみがこの特例の適用対象となります。
- ロ. 居住用家屋と共にその敷地となっている土地または借地権を譲渡した場合  
この規定は土地等の所有者が家屋の所有者と同一であることを前提としていますので、家屋と土地の所有者が異なる場合は原則としてこの特例の適用を受けることはできません。  
ただし、家屋の所有者と土地の所有者とが夫婦である場合などは、一定の要件を満たす場合には、土地の所有者である者についても、この特例の適用が認められることとされています。
- ハ. 自己の居住の用に供さなくなった家屋もしくはそれと共にその敷地となっていた土地または借地権を、これらの家屋を自己の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12月31日までに譲渡した場合
- ニ. 居住用家屋（住まなくなってから3年以内の家屋を含む）を取り壊した場合のその敷地で、次の要件に該当するものを譲渡した場合
  - ・敷地の譲渡に関する契約がその家屋を取り壊した日から1年以内に締結されていること
  - ・その家屋を取り壊した後譲渡に関する契約を締結した日まで、その敷地を貸付けその他の用に供していないこと

### コラム 居住用家屋の敷地の一部の譲渡

居住用家屋の敷地の一部の譲渡については、次のそれぞれの場合に応じ次のように定められています。

居住の用に供されている（供していた）家屋の敷地の用に供されている土地等の一部の譲渡

- a 家屋と同時に譲渡された時……特例の適用あり
- b 家屋と同時に譲渡されなかった時……特例の適用なし

災害により滅失（取壊しも含みます）した居住用家屋の敷地の用に供されていた土地等の一部の譲渡……特例の適用あり

### コラム 家屋を移動させて土地を譲渡した場合

居住用住宅の敷地として使われている土地等を譲渡した場合でも、その住宅を取り壊さずに敷地のなかで移動させてできたスペースの譲渡については、その住宅が敷地内に残っているため、この特例の適用を受けることはできません。

### ② 特例の適用が受けられない場合

前記①の要件を満たす場合であっても、次のいずれかに該当する場合は、この特例の適用は受けられません。

- イ. 譲受人が次の者等特殊関係者である場合
  - ・譲渡者の配偶者および直系血族

本資料は、平成26年4月1日現在の法令に基づいて作成されており、今後の法令改正等により内容が変更となる場合がございます。実際の取扱いにつきましては、所轄の税務署等、専門家へご相談ください。

- ・譲渡者と生計を一にする親族およびその居住用家屋に同居する親族
  - ・譲渡者と内縁関係にある者、その者と生計を一にしている親族
  - ・譲渡者から受け取る金銭等により生計を維持している者（使用人を除く）およびその者と生計を一にしている親族
  - ・譲渡者と特殊関係にある会社その他の法人
- . 前年または前々年の譲渡所得について、この特例または居住用不動産の買換え特例の適用を受けた場合
- ハ. 居住用財産の買換え・交換、収用等についての特例制度の適用を受ける場合

### コラム 店舗併用住宅等の譲渡

譲渡した資産が自己の居住用部分とそれ以外の事業用部分（店舗部分など）とから成る家屋およびその敷地の用に供されている土地等である場合には、それぞれの利用区分に応じて

居住用部分＝居住用特例の適用対象  
 事業用部分＝事業用特例の適用対象

となります。

### ③ 居住用家屋と認められない場合

次のような家屋は、居住用家屋には該当しません。

- a この特例の適用を受けるためのみの目的で入居したと認められる家屋
- b 家屋の新築期間中だけの仮住まいである家屋その他一時的な目的で入居したと認められる家屋（譲渡した家屋における居住期間が短期間であっても、その家屋への入居目的が一時的なものでない場合には、居住用家屋として認められます）
- c 主として、趣味、娯楽または保養の用に供する目的で有する家屋（別荘など）

### ④ 特別控除の額

この特例による控除額は次の金額のうちいずれか小さい金額です。

- イ. その居住用不動産に係る譲渡所得の金額
- . 3,000万円

### ⑤ 譲渡所得の金額の計算

譲渡所得の金額は、次の算式によって計算します。

収入金額－（取得費＋譲渡費用）＝長期（短期）譲渡所得の金額

長期（短期）譲渡所得の金額－特別控除額（3,000万円）＝課税長期（短期）譲渡所得金額

この特別控除額を差し引いた結果、譲渡所得の金額がなくなる場合であっても、この特例の適用を受けるためには、必ず確定申告書を提出しなければなりません。

## (2) 軽減税率の特例

### ① 特例の概要

個人が、その年の1月1日において所有期間が10年を超える土地等または建物等のうち、居住用財産に該当するものを譲渡した場合には、その居住用財産の譲渡による長期譲渡所得の金額については、他の所得とは分離して所得税および住民税が課税されます。

軽減税率の特例と3,000万円特別控除の特例とは、重複して適用を受けることができ、軽減税率

本資料は、平成26年4月1日現在の法令に基づいて作成されており、今後の法令改正等により内容が変更となる場合がございます。実際の取扱いにつきましては、所轄の税務署等、専門家へご相談ください。

の適用を受ける場合は、通常、3,000万円特別控除の特例も適用されますので、下表の課税長期譲渡所得金額は3,000万円控除後の金額となります。

また、3,000万円特別控除の特例と居住用財産の買換えの特例、および軽減税率の特例と居住用財産の買換えの特例とは、重複して適用を受けることはできません。

課税長期譲渡所得金額	所得税率 <sup>※</sup>	住民税率
6,000万円以下の部分	10.21%	4%
6,000万円を超える部分	15.315%	5%

※復興特別所得税を含みます。

## ② 特例の適用が受けられる場合

この特例は、譲渡した年の1月1日において所有期間が10年を超える、次に掲げる家屋または土地等の譲渡について適用されます。

- イ. 個人が現にその居住の用に供している家屋（以下「居住用家屋」といいます）を譲渡した場合  
居住用家屋の具体的判定については、3,000万円の特別控除における取扱いと同様です。
- ロ. 居住用家屋と共にその敷地となっている土地または借地権を譲渡した場合  
居住用家屋の敷地の一部の譲渡等、具体的取扱いについては3,000万円の特別控除における取扱いと同様です。
- ハ. 自己の居住の用に供さなくなった家屋もしくはそれと共にその敷地となっていた土地または借地権を、これらの家屋を自己の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12月31日までに譲渡した場合
- ニ. 居住用家屋（住まなくなってから3年以内の家屋を含む）を取り壊した場合で、引き続き所有していたとしたならその年の1月1日における所有期間が10年を超える家屋の敷地で、一定の要件に該当するものを譲渡した場合

## ③ 特例の適用が受けられない場合

上記②の要件を満たす場合であっても、次のいずれかに該当する場合は、この特例の適用は受けられません。

- イ. 譲受人が特殊関係者である場合  
3,000万円特別控除の特例の場合と同じです。
- ロ. 前年または前々年の譲渡所得について、この特例または居住用不動産の買換え特例の適用を受けた場合
- ハ. 居住用財産の買換え・交換、収用等についての特例制度の適用を受ける場合

## ④ 課税される所得税等の税額の計算方法

この軽減税率の特例の適用を受ける長期保有に係る居住用財産の長期譲渡所得については、他の土地建物等の譲渡所得と区分したうえで、その長期保有に係る居住用財産の長期譲渡所得に課税される所得税等の税額を計算することとなります。

- イ. 長期保有に係る居住用財産の課税長期譲渡所得金額が6,000万円以下である場合

長期保有に係る居住用財産の課税長期譲渡所得 × 税率 = 税額

所得税率 <sup>※</sup>	10.21%
住民税率	4%

※復興特別所得税を含みます。

本資料は、平成26年4月1日現在の法令に基づいて作成されており、今後の法令改正等により内容が変更となる場合がございます。実際の取扱いにつきましては、所轄の税務署等、専門家へご相談ください。

□. 長期保有に係る居住用財産の課税長期譲渡所得金額が6,000万円を超える場合

(長期保有に係る居住用財産の課税長期譲渡所得 - 6,000万円) × 税率 +  
612.6万円 (住民税 240万円) = 税額

所得税率※	15.315%
住民税率	5%

※復興特別所得税を含みます。

### (3) 特定の居住用財産の買換え特例 (平成27年12月31日までの時限立法)

#### ① 特例の概要

下記の要件を満たす「譲渡資産」を譲渡し、「買換資産」を取得した場合に、譲渡所得の全部もしくは一部について課税の繰延べが受けられます。

#### ② 譲渡資産の要件

イ. 国内にある現に自己の居住の用に供している家屋やその敷地で、譲渡の年の1月1日において、所有期間が10年を超えるものであること

ロ. 譲渡者の居住の用に供されている期間が10年以上の居住用財産であること

譲渡した居住用家屋の存する場所に譲渡者が居住していなかった期間がある場合には、居住していなかった期間を除き、その前後の居住していた期間を合計します。

ハ. 平成24年1月1日から平成25年12月31日までの譲渡については、譲渡対価の額が1億5,000万円以下であること。

平成26年1月1日から平成27年12月31日までの譲渡については、譲渡対価の額が1億円以下であること。

ニ. 平成27年12月31日までに行われる譲渡であること。

#### ③ 買換資産の要件

イ. 居住部分の登記簿上の床面積が50m<sup>2</sup>以上である個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等で、国内にあるもの

建築後使用されたことのある耐火建築物の場合には、原則として、その取得の日以前25年以内に建築されたものに限り、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またはこれに準ずるものに適合する一定の耐火建築物(下記「コラム」参照)を平成17年4月1日以

#### コラム 耐震基準の証明

登録免許税、不動産取得税、特定の居住用財産の買換え特例、住宅ローン控除、相続時精算課税制度などにおいて、「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またはこれに準ずるものに適合する一定の中古住宅」を取得した場合には、築年数の要件が撤廃されて、建築された時期を問わずに特例の適用が受けられます。

これらの適用を受けるための「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またはこれに準ずるものに適合する一定の中古住宅」であることの証明ですが、不動産取得税については、登記事項証明書の新築日が昭和57年1月1日以後であれば基準を満たす住宅と判定され、昭和56年12月31日以前に建築された住宅についても耐震基準適合証明書を添付すれば適用が受けられます。一方、それ以外の登録免許税等については、一級建築士・二級建築士・建築基準法に規定する指定確認検査機関などが証明した耐震基準適合証明書が必要になります。

本資料は、平成26年4月1日現在の法令に基づいて作成されており、今後の法令改正等により内容が変更となる場合がございます。実際の取扱いにつきましては、所轄の税務署等、専門家へご相談ください。

降に取得した場合には、築年数の要件はありません。ただし、中古マンションの場合は、譲渡対象の部屋のみならずマンション全体について基準を満たすことの証明が必要となり、この場合管理組合の承認が必要とされ、金額的にかなりの負担が生じる可能性があります。

土地等については、その面積が500m<sup>2</sup>以下でなければなりません。

- . 譲渡の年の前年1月1日から譲渡の年の12月31日までに取得したもののまたは譲渡の年の翌年中に取得する見込みであること

譲渡の年の翌年中に取得する見込みであることについては、買換資産の取得予定年月日および取得価額の見積額に関する明細書を添付しなければなりません。

- ハ. 取得後一定の期限までに自己の居住の用に供すること

買換資産の取得の日から譲渡資産の譲渡の日の属する年の翌年12月31日（譲渡の翌年中に買換資産を取得する場合には、その取得の日の属する年の翌年12月31日）までにその買換資産を居住の用に供さなければなりません。

#### ④ 特例の適用が受けられない場合

P.11 ②の要件を満たす場合であっても、次のいずれかに該当する場合は、この特例の適用は受けられません。

- イ. 譲受人が特殊関係者である場合

3,000万円特別控除の特例の場合と同じです。

- . 前年または前々年の譲渡所得について、この特例の適用を受けた場合

- ハ. 居住用財産の買換え・交換、取用等についての特例制度の適用を受ける場合

### コラム 選択した特例の変更は不可

居住用財産の買換えの特例の対象となる家屋および土地等を譲渡した場合には、通常、居住用財産の譲渡に関するほかの特例の適用対象にも該当することになります。

しかし、譲渡の年の翌年中に買換資産を取得する見込みで特定の居住用財産の買換えの特例を選択して申告した場合には、その後買換資産をその取得期限までに取得できなかったとしても、当初の申告は適法であるため、その申告を撤回し、または更正の請求などにより改めて居住用財産の特別控除の特例を適用して申告しなおすことは認められていません。

#### ⑤ 課税の概要

居住用財産の譲渡による長期譲渡所得に対する課税がそれぞれ、次のように繰り延べられます。

- イ. 譲渡資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にはその譲渡はなかったものとされ、その段階では課税されません。

譲渡資産の収入金額 ≤ 買換資産の取得価額 ∴ 課税なし

譲渡収入金額	買換資産	収入金額充当
		追加資金分 (課税なし)

本資料は、平成26年4月1日現在の法令に基づいて作成されており、今後の法令改正等により内容が変更となる場合がございます。実際の取扱いにつきましては、所轄の税務署等、専門家へご相談ください。

- . 譲渡資産の譲渡による収入金額が買換資産の取得価額を上回る場合には、譲渡資産の収入金額のうち、買換資産の取得に充てられた部分の譲渡がなかったものとされ、それ以外の部分（譲渡代金が残った部分）についてだけ譲渡があったものとして課税されます。

譲渡資産の収入金額 = A    買換資産の取得価額 = B

$$(A - B) - \{(\text{譲渡資産の取得費} + \text{譲渡費用}) \times (A - B) \div A\} = \left( \begin{array}{l} \text{譲渡があった} \\ \text{ものとされる} \\ \text{部分の譲渡益} \end{array} \right)$$

譲渡資産の収入金額 > 買換資産の取得金額

収入金額	買換えへ充当
	課税分

買換資産 収入金額充当
----------------

∴ 手持分課税

(注) この場合には、3,000万円の特別控除の適用はありません。

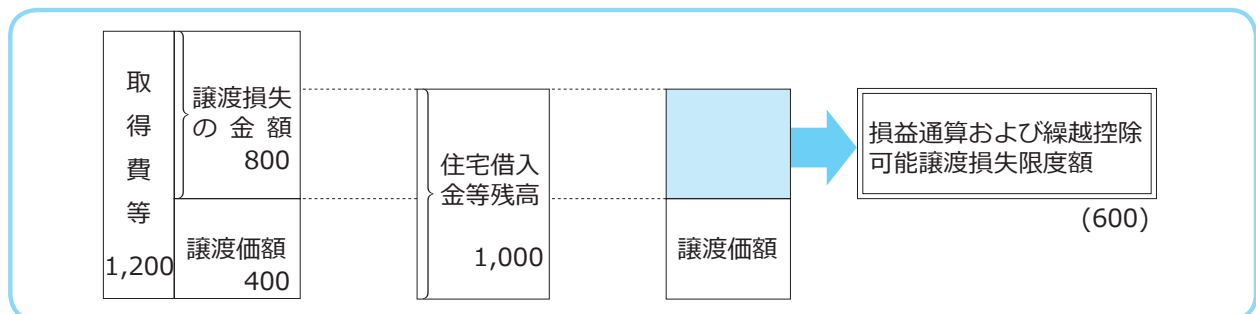
#### (4) 居住用財産を譲渡した場合の譲渡損失の繰越控除

(平成 27 年 12 月 31 日までの時限立法)

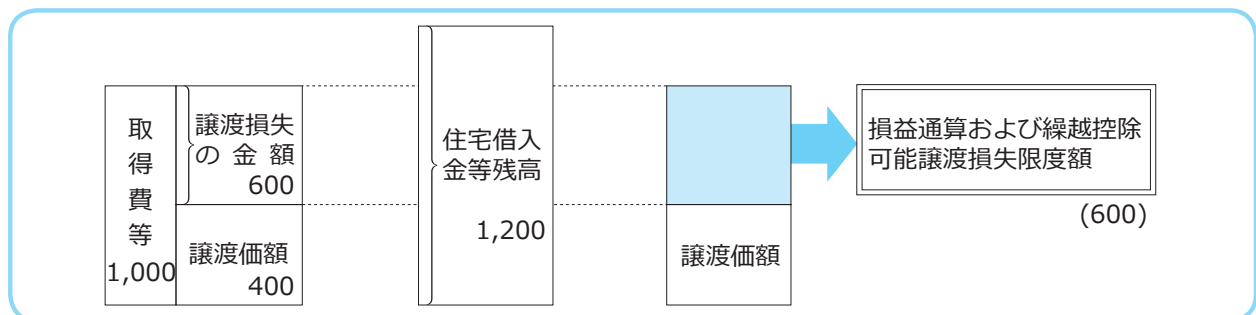
##### ① 制度の概要

次の②の要件を満たす居住用財産を譲渡して損失が発生した場合で、その居住用財産の借入金残高が譲渡価額を超えるとときは、③の譲渡損失の金額を他の所得と損益通算、繰越控除することができます。

イ. 譲渡損失の金額と譲渡価額の合計が住宅借入金等の残高を上回る場合



□. 譲渡損失の金額と譲渡価額の合計が住宅借入金等の残高を下回る場合



##### ② 譲渡資産等の要件

イ. 平成 27 年 12 月 31 日までの譲渡であること

□. 譲渡した年の 1 月 1 日において所有期間が 5 年を超える居住用財産であること

本資料は、平成26年4月1日現在の法令に基づいて作成されており、今後の法令改正等により内容が変更となる場合がございます。実際の取扱いにつきましては、所轄の税務署等、専門家へご相談ください。

- 八、譲渡契約の前日に譲渡資産に係る償還期間が10年以上の借入金残高を有すること
- 二、繰越控除を受ける年の合計所得金額が3,000万円以下であること
- ホ、譲渡した年の前年以前3年内の年において、他の居住用財産の譲渡損失の金額について損益通算の特例の適用を受けていないこと

**コラム** 対象となる住宅借入金

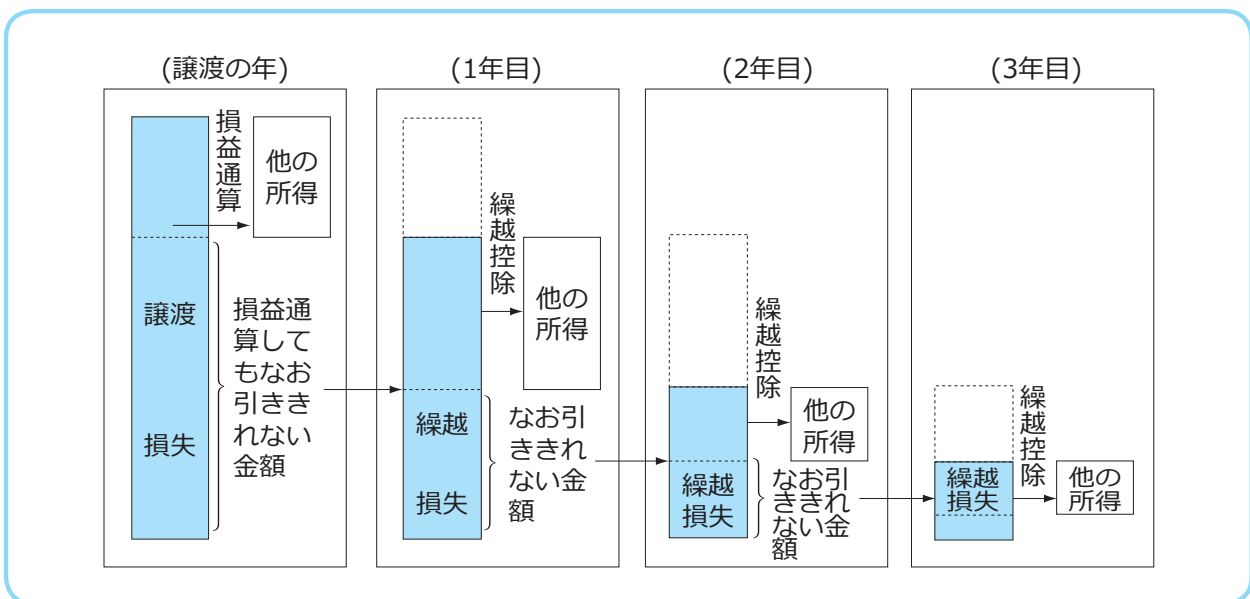
譲渡資産に係る住宅借入金等の金額は、譲渡に係る契約を締結した日の前日において有していなければなりません。

この場合の住宅借入金等とは、住宅用家屋の新築もしくは取得またはその家屋の敷地の用に供される土地等の取得に要する資金に充てるために国内に営業所を有する金融機関または住宅金融支援機構から借り入れた借入金で、契約において償還期間が10年以上の割賦償還の方法により返済することとされているものなどをいいます。

③ 居住用財産の譲渡損失の金額

イ、ロのいずれか少ないほうの金額が、この特例の対象となる譲渡損失の金額となります。

- イ. 住宅借入金等の残高 - 譲渡価額
- ロ. 居住用財産の譲渡損失の金額



**(5) 居住用財産の買換え等の場合の譲渡損失の繰越控除**

(平成27年12月31日までの時限立法)

① 制度の概要

次の②の要件を満たす居住用財産を譲渡して損失が発生した場合で、③の要件を満たす居住用財産に買い換えた時は、その譲渡損失の金額を他の所得と損益通算、繰越控除することができます。

② 譲渡した住宅の要件

譲渡した住宅は次の要件を満たすものでなければなりません。

- イ. 譲渡した年の1月1日において所有期間が5年を超える居住用財産であること

本資料は、平成26年4月1日現在の法令に基づいて作成されており、今後の法令改正等により内容が変更となる場合がございます。実際の取扱いにつきましては、所轄の税務署等、専門家へご相談ください。

□. 敷地のうち（マンションは持分の面積で）500m<sup>2</sup>を超える部分は対象になりません

### ③ 買い換える住宅の要件

買い換える住宅は次の要件を満たすものでなければなりません。

イ. 譲渡年の前年、譲渡年または譲渡年の翌年に取得すること

□. 繰越控除を受ける年の年末に、その買換資産の取得に係る償還期間10年以上の借入金残高があること（対象となる住宅借入金は「居住用財産を譲渡した場合の譲渡損失の繰越控除」と同じです）

ハ. 住宅の床面積（マンションの場合は登記された専有部分の面積）が50m<sup>2</sup>以上であること

### ④ その他の要件

イ. 繰越控除を受ける年の合計所得金額が3,000万円以下であること

□. 譲渡した年の前年以前3年内の年において、他の居住用財産の譲渡損失の金額について損益通算の特例の適用を受けていないこと

### ⑤ 住宅借入金等特別控除との重複適用

居住用財産の買換え特例等の場合の譲渡損失の繰越控除とその買換資産の取得に係る住宅借入金等特別控除とは、重複して適用を受けることができます。

## コラム 譲渡資産の範囲

譲渡資産は次のイ～二の要件を満たす必要があります。

イ. 個人が居住の用に供していた家屋で国内にあるもの

□. イの家屋で個人の居住の用に供されなくなったもの（その個人の居住の用に供されなくなった日から同日以後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り）

ハ. イまたは□の家屋およびその家屋の敷地の用に供されている土地等

二. 個人のイの家屋が災害により滅失した場合において、その個人がその家屋を引き続き所有していたとしたならば、その年1月1日における所有期間が5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（その災害があった日から同日以後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り）

## コラム 特例の適用が受けられない譲渡

特殊関係者等（3,000万円特別控除の特例の場合と同じです）に対する譲渡は除かれます。