

今月のテーマ

居住用財産を譲渡した場合の特例について

居住用財産の譲渡所得の特別控除は、その処分が一般的にみて資産の譲渡に比して特殊な事情にあること等を考慮して、昭和36年に創設されました。

この特例は、個人が自ら居住していた住宅を売却する際の税負担を軽減することを目的としており、当初35万円の特別控除でしたが、現在、譲渡所得から最高3,000万円まで控除できます。

特例の適用を受けるための要件

- (1) 自分が居住している家屋を譲渡するか、家屋とともにその敷地や借地権を譲渡すること。
なお、以前に居住していた家屋や敷地等の場合には、居住の用に供しなくなった日から3年を経過する日の属する年の12月31日までに譲渡すること。
- (2) 居住していた家屋または居住の用に供しなくなった家屋を取り壊した場合は、次の要件すべてに当てはまる必要があります。
 - イ その敷地の譲渡契約が、家屋を取り壊した日から1年以内に締結され、かつ、居住の用に供しなくなった日から3年を経過する日の属する年の12月31日までに譲渡すること。
 - ロ 家屋を取り壊してから譲渡契約を締結した日まで、その敷地を貸駐車場などその他の用に供していないこと。
- (3) 売手と買手が、親子（直系血族）や夫婦など特別な関係でないこと。
特別な関係には、このほか生計を一にする親族、家屋を譲渡した後その譲渡した家屋で同居する親族、内縁関係にある人、特別な関係のある法人なども含まれます。
- (4) 譲渡した年の前年又は前々年において、この特例のほか、「特定の居住用財産の買換えの特例」、「特定の居住用財産の交換の特例」、「居住用財産の買換え等の場合の譲渡損失の損益通算及び繰越控除の特例」、「特定居住用財産の譲渡損失の損益通算及び繰越控除の特例」の適用を受けていないこと。

適用除外

この居住用財産の譲渡所得の特別控除の特例は、次のような家屋には適用されません。

- (1) この特例の適用を受けることだけを目的として入居したと認められる家屋（措通35-6、31の3-2(2)イ）
- (2) 居住用家屋を新築する期間中だけ仮住まいとして使った家屋、その他一時的な目的で入居したと認められる家屋（措通35-6、31の3-2(2)イ）
- (3) 別荘などのように主として趣味、娯楽または保養のために所有する家屋（措通35-6、31の3-2(2)ロ）

また、居住用財産を譲渡し、一定の要件（国内に所在する所有期間が10年を超えるもの等）に当てはまるときは、長期譲渡所得の税額を通常の場合よりも低い税率で計算する軽減税率の特例の適用を受けることができます。

軽減税率

課税長期譲渡所得金額	所得税率	住民税率
6,000万円以下の所得金額	10%	4%

今月のテーマ

居住用財産を譲渡した場合の特例について

居住用財産の譲渡所得の特別控除（租税特別措置法第35条）

居住用財産の譲渡所得の特別控除は、その処分が一般的にみて資産の譲渡に比して特殊な事情にあること等を考慮して、昭和36年に創設されました。この特例は、個人が自ら居住していた住宅を売却する際の税負担を軽減することを目的としており、当初35万円の特別控除でしたが、現在、譲渡所得から最高3,000万円まで控除できます。

課税譲渡所得金額は、次の算式で求めた金額になります。

$(\text{土地建物を売った収入金額}) - (\text{取得費} + \text{譲渡費用}) - \text{特別控除} = \text{課税譲渡所得金額}$

（特定増改築等）住宅借入金等特別控除または認定住宅新築等特別税額控除については、入居した年、その前年または前々年に、この居住用財産の譲渡所得の特別控除の特例の適用を受けた場合には、その適用を受けることはできません。

また、入居した年の翌年から3年目までのいずれかの年中に、（特定増改築等）住宅借入金等特別控除の対象となる資産以外の資産を譲渡し、この特例の適用を受ける場合にも、（特定増改築等）住宅借入金等特別控除の適用を受けることはできません。

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（租税特別措置法第31条の3）

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は、昭和63年度の改正において創設されました。この特例は、居住用財産を譲渡し、一定の要件（国内に所在する所有期間が10年を超えるもの等）に当てはまるときは、長期譲渡所得の税額を通常の場合よりも低い税率で計算する軽減税率の特例の適用を受けることができます。

（特定増改築等）住宅借入金等特別控除または認定住宅新築等特別税額控除については、居住用財産の譲渡所得の特別控除（租税特別措置法第35条）と同様に入居した年、その前年または前々年に、この居住用財産の譲渡所得の特別控除の特例の適用を受けた場合には、その適用を受けることはできません。また、入居した年の翌年から3年目までのいずれかの年中に、（特定増改築等）住宅借入金等特別控除の対象となる資産以外の資産を譲渡し、この特例の適用を受ける場合にも、（特定増改築等）住宅借入金等特別控除の適用を受けることはできません。

軽減税率

課税長期譲渡所得金額	所得税率	住民税率
6,000万円以下の所得金額	10%	4%
6,000万円超の所得金額	15%	5%

課税長期譲渡所得金額は、次の算式で求めた金額になります。

$(\text{土地建物を譲渡した収入金額}) - (\text{取得費} + \text{譲渡費用}) - \text{特別控除 (3,000万円)}$

$= \text{課税長期譲渡所得金額}$

平成25年から令和19年までは、復興特別所得税として各年分の基準所得税額の2.1パーセントが課税されます。