

マイホームの売却益にかかる税金 (所得税・住民税)

Question 2

今度、マイホームを売却することになりました。
税金がどの位かかるか心配です。税金の計算方法について教えてください。

Answer

(1) 居住用財産を譲渡した場合にはどのような特例があるか

居住用財産とは、自分が住んでいる住宅（土地と建物）と考えてよいでしょう。居住用財産に関する特例には、以下の4つがあります。

- ① 3,000万円の特別控除の特例
- ② 3,000万円の特別控除後に低率分離課税を適用する特例
- ③ 相続等で取得した居住用財産の買換特例
- ④ 特定の居住用財産の買換特例

①②の特別控除に関する特例と、③④の買換に関する特例の両方を同時に受けることはできません。個々の例に即して、どちらか有利な方を選択することになります。

(2) 3,000万円特別控除の特例

自分が住んでいる住宅を譲渡した時にはその売却利益から3,000万円を差し引いて税額を計算します。そのためには次の要件の全てを満たす必要があります。

- ① 居住用財産であること
- ② 譲渡の相手方が親族等でないこと
- ③ 前年または前々年に3,000万円特別控除の適用を受けていないこと
- ④ 本年、前年、前々年に居住用財産の買換特例の適用を受けていないこと

(3) 低率分離課税の適用

譲渡した年の1月1日現在での所有期間が10年超の居住用財産を譲渡した場合で、かつ、上記(2)①～④の4つの要件を満たしている場合には、3,000万円特別控除後の課税長期譲渡所得金額に対して、一般の場合より税負担が軽減される低率分離課税が適用されます。

【注意点】

低率分離課税の対象となる居住用財産は、所有期間10年超のものに限られます。この場合、家屋とともにその敷地たる土地等を譲渡したときは、土地建物共に所有期間が10年超でなければなりません。また、居住用家屋を取り壊してその敷地たる土地等だけを譲渡する場合には、取り壊した年の1月1日現在での所有期間が、家屋と敷地たる土地等ともに10年超のものが対象となります。

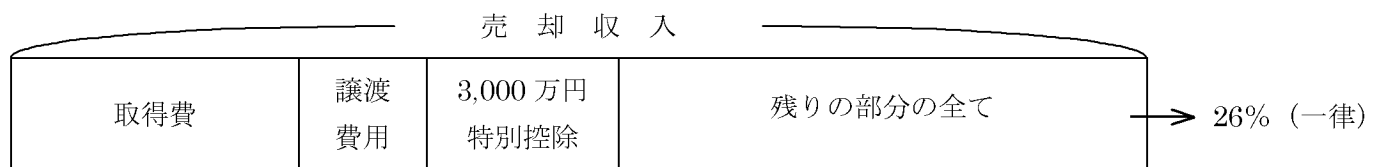
売却利益		
3,000 万円	6,000 万円以下の部分	6,000 万円超の部分
特別控除	所得税 10% 住民税 4%	所得税 15% 住民税 5%

(2) 及び (3) でご説明したように、マイホームの売却利益に対する税金は所有期間によって異なります。それをまとめたものが次の図です。

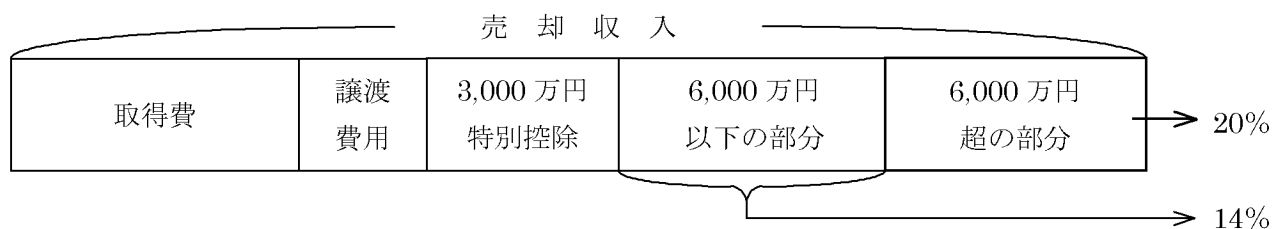
・所有期間 5 年以下



・所有期間 5 年超 10 年以下



・所有期間 10 年超 (低率分離課税)



《ケーススタディ》 自宅を売却した場合の所有期間による税負担額の違い

- 前提
- ① 売却収入 1 億円
 - ② 取得費 2,000 万円
 - ③ 譲渡費用 300 万円
 - ④ 売却利益 7,700 万円 (①－②－③)

区 分	所 有 期 間		
	5 年以下	5 年超 10 年以下	10 年超
(a) 売却利益	7,700 万円	7,700 万円	7,700 万円
(b) 特別控除	3,000 万円	3,000 万円	3,000 万円
(c) 課税所得 (a)－(b))	4,700 万円	4,700 万円	4,700 万円
(d) 所得税・住民税	2,444 万円 ～2,585 万円	1,222 万円	658 万円
備 考	(最低)4,700 万円×52%=2,444 万円 (最高)4,700 万円×55%=2,585 万円	4,700 万円×26%=1,222 万円	4,700 万円×14%=658 万円

(4) 相続等で取得した居住用財産の買換え特例

居住用財産を譲渡し、一定期間内にこれに代わる居住用財産を取得（買換え）した場合、譲渡所得に対する課税が繰延べられる特例があります。

「3,000万円特別控除」が結果として税金を免除する特例であるのに対し、この「買換え特例」は、とりあえず課税すべき利益を繰延べするという特例です。将来、買換え資産を売却した時にはその繰延べされた利益に対する税金を支払うことになります。

この「買換え特例」には、次の2つがあります。

- ① 相続等で取得した居住用財産の買換え特例
- ② 特定の居住用財産の買換え特例

このうち相続等で取得した居住用財産の買換え特例の要件は次のようになっています。

適用要件	譲渡資産の要件	① 譲渡をした資産の所有期間が、その取得をした日（原則として父母及び祖父母が取得した日を引き継ぎます。）の翌日から譲渡をした日の属する年の1月1日までの期間で判定して10年を超える居住用財産であること
		② 譲渡者の父母及び祖父母からの相続又は遺贈により取得したものであり、その父母及び祖父母が相続開始直前まで自己の居住の用に供していたこと
		③ 譲渡者がその譲渡した家屋の存する場所に30年以上の期間居住していたものであること
要件	買換え資産の要件	① 買換え資産である居住用財産を譲渡年の前年1月1日から譲渡年の12月31日までに取得すること（一定の場合には、譲渡年の翌年中に取得することも認められます。）
		② 買換え資産を一定期限までに自己の居住の用に供すること

【注意点】

- (イ) 他の居住用財産の課税の特例とは選択適用となります。
- (ロ) 買換え資産の取得費は譲渡資産の取得費を引継ぐが、取得時期は実際の取得時期によります。
- (ハ) 居住用財産の買換えの特例を適用する資産については、長期譲渡所得の100万円特別控除の適用はありません。

税金の計算	買換え資産の価額 $\geq$ 譲渡価額のケース	譲渡利益の全額について譲渡がなかったものとされます。従って、課税は生じません。
	買換え資産の価額 $<$ 譲渡価額のケース	譲渡価額と買換え資産の価額の差額についてのみ譲渡があったものとして、一定の式で譲渡所得を計算して課税されることになります。

《ケーススタディ》

[A] 譲渡収入金額	10,000 万円	[E] 買換資産の取得価額	
[B] 取得費	500 万円	ケース 1	12,000 万円
[C] 譲渡費用	400 万円	ケース 2	10,000 万円
[D] 売却利益 (A - B - C)	9,100 万円	ケース 3	8,000 万円

ケース	課税所得の計算	所得税・住民税
ケース 1	$9,100 \text{ 万円 (利益)} \times \frac{0 \text{ 万円} \left[\begin{array}{c} \text{買換資産に充当し} \\ \text{なかった譲渡代金} \end{array} \right]}{10,000 \text{ 万円 (譲渡代金)}} = 0 \text{ 万円 (課税所得)}$	0 万円
ケース 2	$9,100 \text{ 万円 (利益)} \times \frac{0 \text{ 万円} \left[\begin{array}{c} \text{買換資産に充当し} \\ \text{なかった譲渡代金} \end{array} \right]}{10,000 \text{ 万円 (譲渡代金)}} = 0 \text{ 万円 (課税所得)}$	0 万円
ケース 3	$9,100 \text{ 万円 (利益)} \times \frac{2,000 \text{ 万円} \left[\begin{array}{c} \text{買換資産に充当し} \\ \text{なかった譲渡代金} \end{array} \right]}{10,000 \text{ 万円 (譲渡代金)}} = 1,820 \text{ 万円 (課税所得)}$	$1,820 \text{ 万円} \times 26\% = 473.2 \text{ 万円}$

(5) 定の居住用財産の買換特例

特定の居住用財産の買換特例の適用要件は次のようになっています。なお、税金の計算については(4)の相続等で取得した居住用財産の買換特例と同様です。

適用要件	譲渡資産要件	① 譲渡をした資産の所有期間が、その取得をした日の翌日から譲渡をした日の属する年の1月1日までの期間で判定して10年を超える居住用財産であること
		② 譲渡者のその居住用財産における居住期間が10年以上であること
	買換資産の要件	① 買換資産である居住用財産を譲渡年の前年1月1日から譲渡年の12月31日までに取得すること（一定の場合には、譲渡年の翌年中に取得することも認められます。）
		② 買換資産である土地等の地積及び家屋の床面積が下記の範囲内であること 土地等の地積…500 m ² 以下 家屋の床面積… 50 m ² 以上 280 m ² 以下（中古耐火建築物の場合は築25年以内のもの）
		③ 買換資産を一定期限までに自己の居住の用に供すること

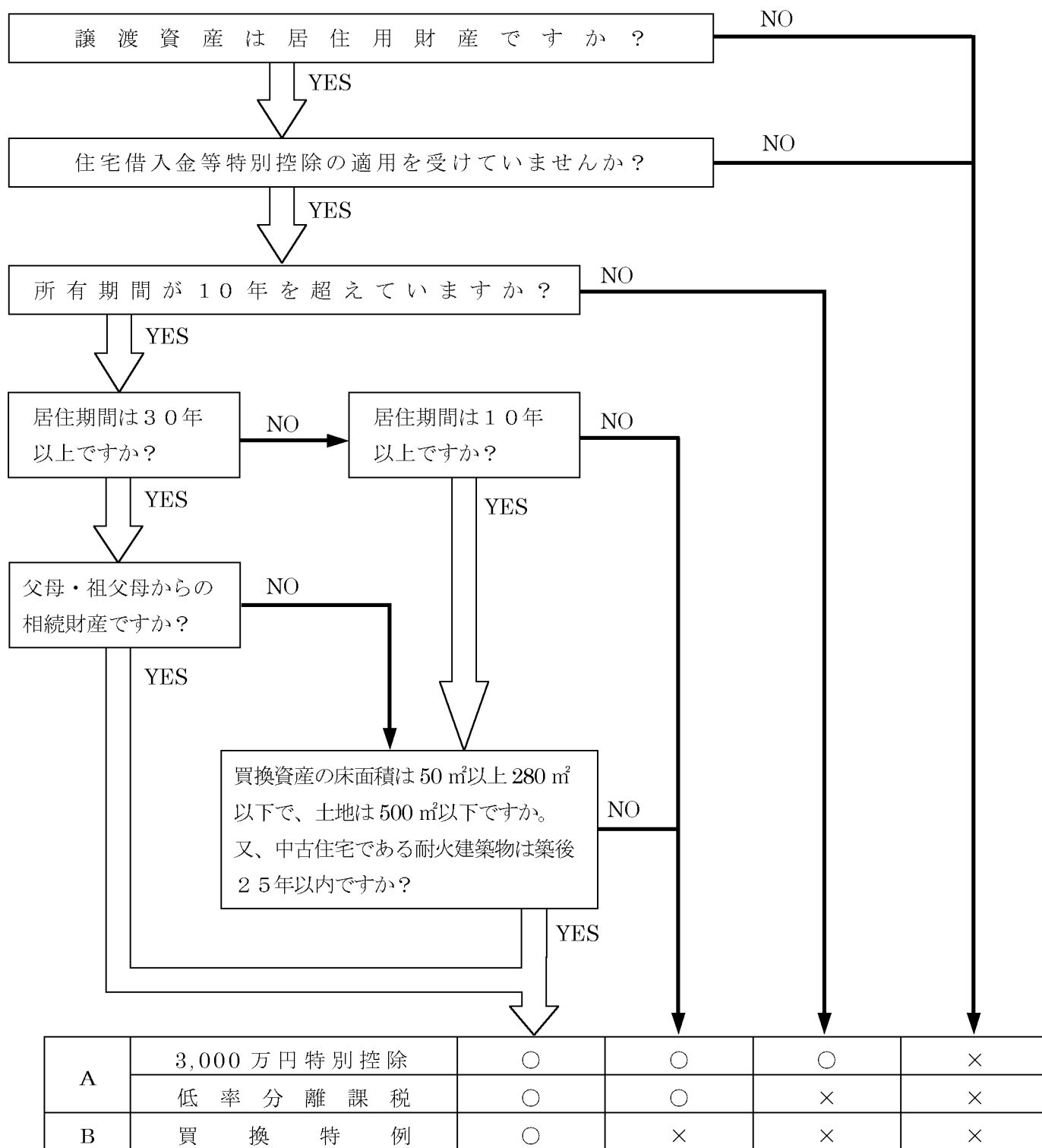
【注意点】

- (イ) 他の居住用財産の課税の特例とは選択適用となります。
- (ロ) 買換資産の取得費は譲渡資産の取得費を引継ぐが、取得時期は実際の取得時期によります。
- (ハ) 居住用財産の買換えの特例を適用する資産については、長期譲渡所得の100万円特別控除の適用はありません。

(6) 適用判定フローチャート

マイホームを売却した場合には、税金を軽減する特例がいくつか設けられています。

その特例の適用判定フローチャートは次の通りです。



※ AとBは、いずれか選択適用となります。

(7) 申告必要資料

必 要 資 料 の 種 類	3,000 万円控除	低率分離課税	特定居住用買換	相続居住用買換
譲渡所得計算明細書	○	○	○	○
譲渡物件の登記簿謄本	○	○	○	○ (注 1)
譲渡物件の市町村長交付の 譲渡者の住民票の写し (注 2)	○	○	○ 又は戸籍の附票	○ 又は戸籍の附票
譲渡物件の売買契約書等	○	○	○	○
買換資産の登記簿謄本	—	—	○	○
買換資産の売買契約書等	—	—	○	○
買換資産の市区町村長交付の 取得者の住民票の写し	—	—	○	○
買 換 承 認 申 請 書	—	—	○ (注 3)	○ (注 3)
被相続人又は遺贈者の住民票の 写し	—	—	—	○ 又は戸籍の附票

(注 1) 相続物件を建替えた場合は、相続等により取得した建物等にかかる登記簿謄本等その他これに類する書類

(注 2) 譲渡した日以後 2 ヶ月を経過した日以後に交付されたものに限る

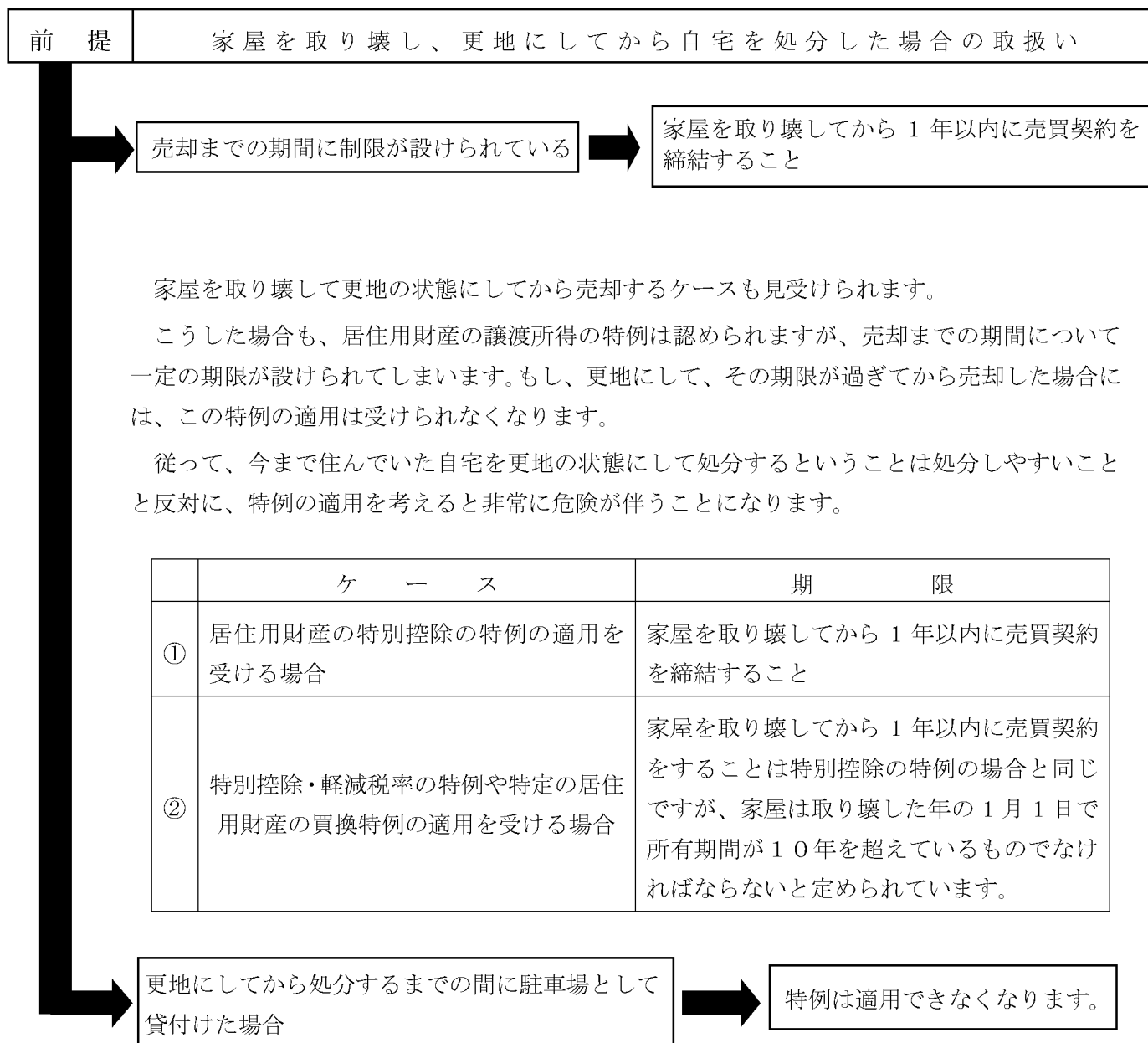
(注 3) 買換資産の全部又は一部を譲渡資産の譲渡の年の翌年中に取得し、居住の用に供する見込みで所轄税務署長の承認を受ける場合

ワンポイントアドバイス

居住用財産の譲渡所得の特例制度の適用を受けるためには、敷地は家屋とともに、譲渡するものでなければならぬという原則があります。一つの家屋とその敷地全体を一括して譲渡する場合には問題はありません。

しかし、現実の取引は必ずしもそううまくいくものではなく、こうした例外的な状況について特別控除の対象となるかどうかについて誤りやすい点について説明します。

(1) 家屋を取り壊して、更地の状態にしてから譲渡する場合の取り扱い



家屋を取り壊した場合には売却期間に制限が設けられていることの制約のほかにもう 1 つ、取り壊し後の土地の用途制限が設けられています。

建物がある場合には、一定の期限内においては、その建物を空家にしておこうが、人に賃貸しようが、用途制限はなく転居後の使い方によって居住用財産の特例の適用が受けられなくなることはありません。

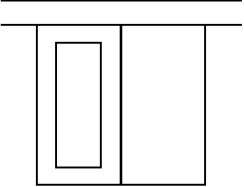
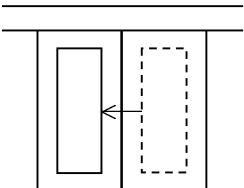
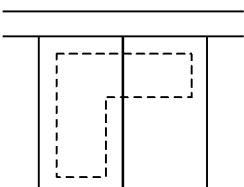
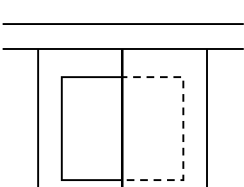
しかし、建物を取り壊して更地にした後、処分するまでの間、一時的にせよ駐車場として貸した場合には、その時点で、この特例は適用できなくなりますので、ご注意ください。

(2) 敷地の一部を譲渡する場合

居住用の家屋と敷地を譲渡する場合、その半分なり一部だけを譲渡する場合があります。

この特例は前提として生活の本拠である住居を明け渡し、その住居（家屋）では生活を続けられなくなった場合を想定し、その場合には特例の対象にするという趣旨です。

従って自宅の敷地の一部を処分した場合のように、家屋は無傷で残る場合はもちろんのこと、家屋の一部にかかる敷地を処分した場合でも、残りの部分の家屋を補修して住んでいる場合には、原則として特例の適用は認められません。

A		同一敷地内の家屋の建っていない方の敷地を譲渡した場合
		非 適 用
B		家屋を曳家して、敷地の一部を譲渡した場合
		非 適 用
C		取り壊す必要のない家屋を取り壊して敷地の一部を譲渡した場合
		非 適 用
D		家屋の半分または一部を取り壊し、残りの家屋を補修、増築して移住する場合
		状況により適用・非適用

(点線は取り壊し前の家屋、斜線は譲渡部分)

ケースAのように家屋にかからない敷地の一部（庭部分）を処分する場合や、ケースBのように曳家して家屋の位置は移動したが家屋そのものが残る場合は適用になりません。この場合、曳家をしないで、古い家屋を取り壊し、新しく建て替えれば適用になります。

ケースCのように、家屋の一部を取り壊せば十分なのに、全部取り壊しても、それは敷地を処分するのに関係のない取り壊しであるから、適用にはなりません。

ケースDのように、家屋の半分を取り壊し、残りの半분을補修して住んでも原則として適用となりません。

しかし、キッチン、トイレ、バス、寝室などのように生活に欠かせない部分を取り壊した場合には、もはや住居といえなくなるので、この場合には特例の適用は認められることになります。

(3) 特例の適用は3年に一度

この特例の適用は3年に一度に限られています。3年に一度とは平成10年の譲渡について特例の適用を受けて居住用の家屋と敷地を譲渡し、その後で、購入した新たな居住用財産を平成12年に譲渡した場合には、前年又は前々年にこの特例の適用を受けているので、今回は、この適用は受けられません。

しかし、その譲渡を平成13年まで待てば、再びこの特例の適用を受けられることになります。

(4) 一定の親族等への譲渡は適用できない

次のような親族、その他特殊関係者への譲渡については、居住用財産の譲渡所得の特例は適用できません。

	内 容	ケ ー ス ス タ デ ィ																						
①	配偶者及び直系血族	譲渡先が配偶者及び直系血族（祖父母、父母、子、孫など）の場合は、同一生計の有無にかかわらず特例は適用できません。																						
②	①に掲げる以外の親族	（前提）兄が弟に売却するケース <table><tr><th rowspan="2">譲渡する人</th><th rowspan="2">購入する人</th><th rowspan="2">特例適用の有無</th><th colspan="2">兄と弟が生計を一にしているかの状況</th></tr><tr><th>売 却 前</th><th>売 却 後</th></tr><tr><td rowspan="3">兄</td><td rowspan="3">弟</td><td>×</td><td>生 計 一</td><td>同居(又は非同居)</td></tr><tr><td>×</td><td>生 計 別</td><td>同 居</td></tr><tr><td>○</td><td>生 計 別</td><td>非 同 居</td></tr></table> （注）親族には6親等内の血族、3親等内の姻族が含まれます。					譲渡する人	購入する人	特例適用の有無	兄と弟が生計を一にしているかの状況		売 却 前	売 却 後	兄	弟	×	生 計 一	同居(又は非同居)	×	生 計 別	同 居	○	生 計 別	非 同 居
譲渡する人	購入する人	特例適用の有無	兄と弟が生計を一にしているかの状況																					
			売 却 前	売 却 後																				
兄	弟	×	生 計 一	同居(又は非同居)																				
		×	生 計 別	同 居																				
		○	生 計 別	非 同 居																				
③	内縁関係及び内縁の親族で生計を一にしている人																							
④	妾など																							
⑤	譲渡者及びその配偶者、直系血族または生計を一にする親族が判定の基礎となっている同族会社など																							

(注) <生計を一にする親族とは>

この「生計を一にする」とは具体的にどのような状態を指すかについて、通達ではつぎのように規定しています。

— 生 計 を 一 に す る の 意 義 —

所基2-47 法に規定する「生計を一にする」とは、必ずしも同一の家屋に起居していることをいうものではないから、次のような場合には、それぞれ次による。

(1) 勤務、修学、療養等の都合上、他の親族と日常の起居を共にしていない親族がいる場合であっても、次に掲げる場合に該当するときは、これらの親族は生計を一にするものとする。

イ. 当該他の親族と日常の起居を共にしていない親族が、勤務、修学等の余暇には当該他の親族のもとで起居を共にすることを常例としている場合

ロ. これらの親族間において、常に生活費、学資金、療養費等の送金が行われている場合

(2) 親族が同一の家屋に起居している場合には、明らかに互いに独立した生活を営んでいると認められる場合を除き、これらの親族は生計を一にするものとする。