

マイホームの買換の税テクポイント

Question 6

買換特例の適用を受けるにあたっての留意点を教えて下さい。

Answer

所有期間10年超のマイホームを売却して新たなマイホームに買換えるケース

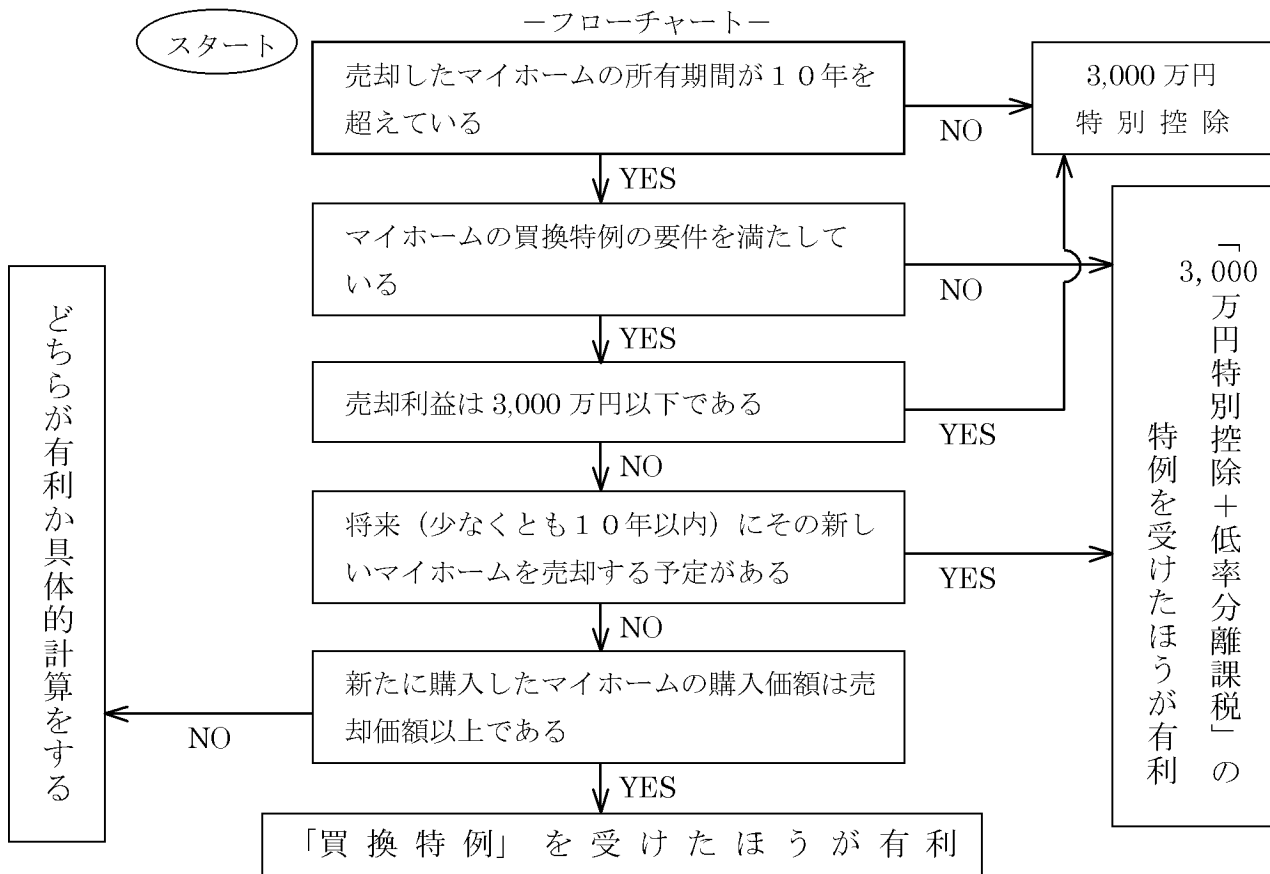


次の2つの特例のうちどちらかを選択することになります（全ての要件を満たしているという前提）。

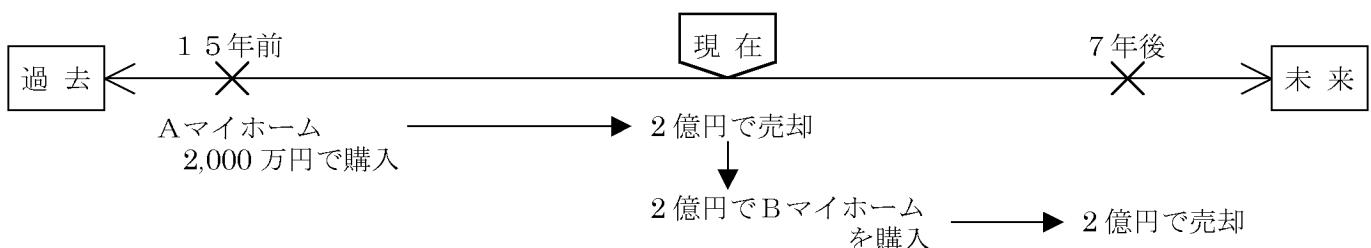
- ① 3,000 万円特別控除
- ② 特定の居住用財産の買換え特例

2つのうちどの特例の適用を受けたかにより、長期的に見た場合かなりの税負担の違いが考えられます。

どちらの特例を受けたほうがトクか？



《ケーススタディ》



前 提

15 年前に 2,000 万円で購入した A マイホームを今回、2 億円で売却し、その代金で 2 億円の B マイホームを購入し、さらに 7 年後に B マイホームを 2 億円で売却するケース

結 論

買換え特例を受ける場合には、A マイホームを売却した時点で支払う税金は 0 となります。

しかし、A マイホームの売却代金で購入した B マイホームを 7 年後に売却した場合には、支払う税金は 3,900 万円となります。

一方、A マイホームを売却した時に買換え特例を受けていない場合には、支払う税金は 2,640 万円になりますが、その後 B マイホームを売却した場合には、支払う税金は 0 となります。

何故このような違いがあらわれるのでしょうか。

それは、買換え特例の性格上、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ることに起因します。

難しい話は省略しますが、買換え特例制度とは、課税の免除ではなく「課税の繰延べ」に過ぎないと言う事です。

従って、買換え特例により取得したマイホームを将来、売却する時には今まで猶予されていた税金分も含め、全て課税されるということになる理由です。

買換え特例により購入したマイホームは、できるだけ長期間に渡り保有した方がよい（できるなら売却しないほうがよい）。

(単位：万円)

区 分	売 却 時 の 税 金 計 算		(c) 税金増差額 (a)－(b)
	(a) 3,000 万円特別控除 ＋ 低率分離課税の特 例を受ける場合	(b) 特定居住用財産 の買換特例を受け る場合	
A マイホームの売却時の税金計算			
① 売却代金	20,000	20,000	
② 取得費	2,000 (注 1)	2,000 (注 1)	
③ 譲渡費用	0	0	
④ 特別控除	3,000	0	
⑤ 課税所得 (①－②－③－④)	15,000	売却利益はなかったものとみなす	
⑥ 所得税・住民税	2,640	0	2,640
B マイホームの売却時の税金計算			
① 売却代金	20,000	20,000	
② 取得費	20,000 (注 1)	2,000 (注 1)	
③ 譲渡費用	0	0	
④ 特別控除	0	3,000	
⑤ 課税所得 (①－②－③－④)	0	15,000	
⑥ 所得税・住民税	0	3,900 (注 2)	△ 3,900
2 つのマイホームの売却時の税金合計	2,640	3,900	△ 1,260

(注 1) 取得費の計算においては便宜上減価償却費は考慮していない。

(注 2) 長期譲渡税率 26%を便宜上適用している。