

## 【マイホーム税制シリーズ④】売却して利益がでたときの特例

税理士・ファイナンシャル・プランナー 林 孝行

バブル崩壊以降、地価は下落傾向が止まらず、上物（建物）は、年月が立てば古くて無価値も同然。これで売却益ってホントに出るの？と疑問があるかもしれません。

実際には、数十年も前に買った土地や家屋のため購入時の価格がわからない、一部都心の物件で新築購入時より高く売れた、などさまざまなケースが発生します。決して珍しいことではありません。

今回は、そのようなときに使える、特例を2つご紹介します。

### 1. 3,000万円の特別控除制度

売却益がでたとき、多くの方が対象となる有名な制度です。正確には、居住用財産を譲渡した場合の3000万円の特別控除の特例（措法35）といわれます。利益から3000万円を控除することができるこの制度を利用することで大半の方は、課税されません。次のような計算イメージです。

$$\text{収入金額} - (\text{取得費} + \text{譲渡費用}) - 3000\text{万円} = \text{課税譲渡所得金額}$$

適用するためのポイントは次の5点です。

- ・売った家屋の所有期間の長短は関係ない
- ・自分が住んでいた家屋（家屋とともに敷地も売った場合は敷地も可）を売却すること（別荘などは不可）
- ・売り手と買い手が家族など特別の関係にないこと
- ・売った年の前年・前々年にこの特例や買換えの特例など一定の特例を受けていないこと
- ・売った家屋と敷地について収用の特別控除などの特例を受けていないこと

### 2. 軽減税率の特例

個人が10年超の期間、居住していた住宅を売って、一定の要件に当てはまるときは、通常の場合よりも低い税率で計算する軽減税率の特例を受けることができます。居住用財産を売却した際の軽減税率の特例（措法31の3）といいます。

—コラムの無断転写・転載などを禁じます。—

Copyright©2012 Skirr Japan Corporation. All Rights Reserved.

次の軽減税率表のように本来15%の税率が利益が6,000万円までは10%となります。6,000万円を超える利益には15%の原則の税率が適用されますが、自宅の売却でここまで所得がでることは少ないかもしれません。税法は、通常、特例のダブル適用ができないことが多いですが、この特例は前述の3,000万円の特別控除と併用できます。

軽減税率表

課税長期譲渡所得金額(=A)	税額
6,000万円以下	$A \times 10\%$
6,000万円超	$(A - 6,000 \text{万円}) \times 15\% + 600 \text{万円}$

適用するためのポイントは次の通りです。

- ・日本国内にある自分が住んでいる家屋を売るか、家屋とともにその敷地を売ること
- ・売却年の1月1日において売った家屋や敷地の所有期間がともに10年を超えていること
- ・売った年の前年及び前々年にこの特例を受けていないこと
- ・売った家屋や敷地について居住用財産の買換えや交換の特例など他の特例を受けていないこと（3000万円特別控除のみ併用可）
- ・売り手と買い手が、親子や夫婦など特別な間柄でないこと

### 3. まとめ（イメージフローチャート）



以前は、住宅は一生に一度の買い物で終の棲家のように言われていました。しかし、今は住宅を売って老人ホームに入所する、子供が独立したため子育てのために買った郊外の広い自宅を売って都心の利便性のいい場所に住宅を買い替えるなど、自宅を売却することも多くなってきています。これらの特例を利用して、上手な節税を図りましょう。

なお、同じ居住用といっても賃貸経営のための収益物件は対象になりません。自宅は生

—コラムの無断転写・転載などを禁じます。—

活の本拠のため優遇規定が設けられていることから、このように取扱いに差があります。  
この点は注意が必要です。