

Wednesday マネー計画

売り時、税を知って有利に

家族構成の変化や老後の住み替え。様々な理由で家を売るとき、どんなに「気を取り直せばいいのだろ」と知って、おきたい税金の知識と、不動産業者との賢い付き合い方を2回にわたってまとめる。

家を売る

▽上

基本的に他の所得との相殺(通算)は認められず、売った年に他の不動産の譲渡益がある場合だけ相殺できる。しかし居住用の自宅不動産は一定の条件で給与など他の所得

から損失を差し引ける。引ききれなかった額は翌年以降、3年間繰り越せる。出版社勤務だった山本さんは60歳の定年前、年間給与所得が約900万円あった。もし当時売っていたら、売却価格は現在と同じ場合、その年は譲渡益の損益通算で所得税はゼロ。損失はまだ500万円残っている。翌年も

損失を繰越控除できた。この制度を使うには家の所有期間が5年超で、買い替える家に10年以上のローンがある(こと)が必要。山本さんは買い替え後もローンを組むつもりで、条件は満たす。「しかし退職後の今は相殺できる所得がわずか(山本さん)。税理士の服部誠氏は給与など他の所得が高い時期に

「売った方が有効」と話す。所有期間5年超という仕組みは要注意だ。単純に買ってから売るまでの期間ではなく、譲渡する年の1月1日現在で、譲渡する期間が5年超現在かどうか目安になる。例えば2010年6月に買って15年6月に売った場合は1月時点で5年に達していない。「適用されるためには正月が6回以上必要と覚えておこう」と柴原一税理士は話す。

地方の実家に帰って住むなど新たに買い替える家がない場合はどうすればいいか。やはり5年超の所有で、譲渡価格より今の家に残っている住宅ローン残高が大きければ、先ほどの買い替えと少し違う損益通算と繰越控除の仕組みがある(図Aのb)。損益通算の対象額はローン残高から譲渡価格を引いた金額から、譲渡損失の金額のうち小さい方だ。

譲渡益が出ると3000万円の特別控除または買い替え特例のどちらかを選択できる。3000万円の特別控除は所有期間の制限もない。所有期間が10年超なら軽減税率の特例の併用もできる(図Aのc)。本来、土地や建物の譲渡所得は他の所得と分離課税で、短期所有(5年以下)の税率は所得税と住民税合わせて39%、長期(5年超)なら20%だ。

しかし3000万円の特別控除と軽減税率を併用する場合、譲渡益の6000万円以下の部分が14%で、6000万円を超える部分は20%。勝田さんは「せめて5年超の条件を満たすまで待たない」と話す。

注意点は3000万円の特

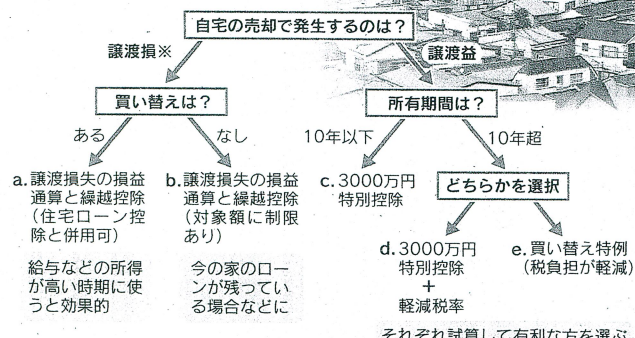
別控除の対象になるには、住まなくなつてから3年がたった日の属する年末までに譲渡すること。長期居住でないければ対象外だ。終身利用権付きの老人ホームに入り、3年超たつと対象外になる(ともある)柴原氏

「正月が6回必要」個人の不動産売買が主に影響するのは所得税。売却損は

16年前に買った自宅は近隣の相場で売ると約1400万円の譲渡損失が発生する見通し。地価などが下落しているためだ。こんなとき使えるのが税金の損益通算と繰越控除だ(図Aのa)。

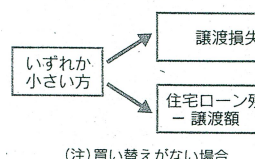
「子供が巣立って部屋が余り、妻も膝を痛めて二階建ての自宅が使いづらくなった。埼玉県の二戸建てを売り、都内のマンションへの住み替えを考え始めた無職、山本達夫さん(仮名、61)。「給与が高い現役時代に決断すべきだったかも」と苦笑いする。なぜだろうか。

A 自宅を売るときの税制は?



(注)※は所有期間5年超、物件内容や他制度との関係など条件があり、詳細は税務署などで確認が必要

B 譲渡損失の損益通算と繰越控除の対象額は?



C 買い替え特例の税金はどう計算?

- 譲渡額 ≤ 買い替え額 → 課税なし
 - 譲渡額 > 買い替え額 → 譲渡所得 × 税率
- 譲渡所得は①-②で計算
- ①元の家の譲渡額 - 新しい家の取得費
 - ②元の家の取得費 × (① ÷ 譲渡額)

譲渡損なら所得税が軽く

知識

譲渡益に関する3000万円の特別控除を使う場合、所有期間によって実際の税額はどれくらい変わるだろうか。例えば1億円の譲渡益から3000万円を引き、7000万円の利益が残るとする。もし10年超の利益なら6000万円までは税率(所得税と住民税の合計、復興特別所得税を除く)は14%、これを超える1000万円部

所有期間で控除額が変動

分は20%なので、税額は合計で1040万円となる。所有期間が10年以下なら税率は20%のため、税額は1400万円だ。5年以下なら同39%だから税額は2730万円に跳ね上がる。「売却時期を少し延ばせば税率が安くなるか」とも勘案したうえで、総合的に判断することが大事(柴原税理士)だ。

譲渡益が出ると3000万円の特別控除または買い替え特例のどちらかを選択できる。3000万円の特別控除は所有期間の制限もない。所有期間が10年超なら軽減税率の特例の併用もできる(図Aのc)。本来、土地や建物の譲渡所得は他の所得と分離課税で、短期所有(5年以下)の税率は所得税と住民税合わせて39%、長期(5年超)なら20%だ。

しかし3000万円の特別控除と軽減税率を併用する場合、譲渡益の6000万円以下の部分が14%で、6000万円を超える部分は20%。勝田さんは「せめて5年超の条件を満たすまで待たない」と話す。

注意点は3000万円の特

「売った方が有効」と話す。所有期間5年超という仕組みは要注意だ。単純に買ってから売るまでの期間ではなく、譲渡する年の1月1日現在で、譲渡する期間が5年超現在かどうか目安になる。例えば2010年6月に買って15年6月に売った場合は1月時点で5年に達していない。「適用されるためには正月が6回以上必要と覚えておこう」と柴原一税理士は話す。

地方の実家に帰って住むなど新たに買い替える家がない場合はどうすればいいか。やはり5年超の所有で、譲渡価格より今の家に残っている住宅ローン残高が大きければ、先ほどの買い替えと少し違う損益通算と繰越控除の仕組みがある(図Aのb)。損益通算の対象額はローン残高から譲渡価格を引いた金額から、譲渡損失の金額のうち小さい方だ。

譲渡益が出ると3000万円の特別控除または買い替え特例のどちらかを選択できる。3000万円の特別控除は所有期間の制限もない。所有期間が10年超なら軽減税率の特例の併用もできる(図Aのc)。本来、土地や建物の譲渡所得は他の所得と分離課税で、短期所有(5年以下)の税率は所得税と住民税合わせて39%、長期(5年超)なら20%だ。

しかし3000万円の特別控除と軽減税率を併用する場合、譲渡益の6000万円以下の部分が14%で、6000万円を超える部分は20%。勝田さんは「せめて5年超の条件を満たすまで待たない」と話す。

別控除の対象になるには、住まなくなつてから3年がたった日の属する年末までに譲渡すること。長期居住でないければ対象外だ。終身利用権付きの老人ホームに入り、3年超たつと対象外になる(ともある)柴原氏

譲渡益が出ると3000万円の特別控除または買い替え特例のどちらかを選択できる。3000万円の特別控除は所有期間の制限もない。所有期間が10年超なら軽減税率の特例の併用もできる(図Aのc)。本来、土地や建物の譲渡所得は他の所得と分離課税で、短期所有(5年以下)の税率は所得税と住民税合わせて39%、長期(5年超)なら20%だ。

注意点は3000万円の特

別控除の対象になるには、住まなくなつてから3年がたった日の属する年末までに譲渡すること。長期居住でないければ対象外だ。終身利用権付きの老人ホームに入り、3年超たつと対象外になる(ともある)柴原氏

新しい家を将来売ると、その時点で多額の譲渡益が発生する可能性もある。3000万円の特別控除とどちらが有利かは状況によるので、税理士などと相談した。(編集委員 田村正之)