マイホームを譲渡した場合の税金　　　　　　　　　　　2016.2.6

1　譲渡益がでた場合の対応

　①　3000万控除を使う

　②　3000万控除を使ってもなお、税金が発生する場合

　　　買い換え特例を使う（ただし、要件に合致した場合）

　③　課税につき10年超所有の場合は、軽減税率があります。

２　譲渡損が生じる場合・・下記のいずれかの特例を利用（ただし、要件に合致した場合）

　①　住宅を買い替えた場合・・・損益通算・繰越控除が可能

　②　売却したマイホームに住宅ローンがある場合・・・損益通算・繰越控除が可能

|  |  |
| --- | --- |
| 3,000万円特別控除 | ２ 10年超所有軽減税率の特例 |
| マイホームの定義 | ①現在主として住んでいる自宅を売却したとき。  ②居住の用に供さなくなった日から3年を経過する日の属する年の年末までに売却したとき  ③家屋を取壊した場合は、上記②の範囲内で、家屋を取壊した日から1年以内にその敷地の売却に関する契約が締結されているとき。（取壊し後、敷地を賃貸その他の用に供した場合には不可）  ④転勤等で単身赴任の場合、配偶者等が居住している家屋を売却したとき。（但し、2つの家屋を所有する場合は、主たる居住用家屋） | |
| 共通 | ①共有の居住用財産を譲渡した場合、共有者の持分の範囲内において各人毎に適用。  ②住宅ローン控除との重複適用は不可。  ③譲渡する相手が、譲渡者の配偶者や親・子など直系血族、生計を一にする親族、同族会社等でないこと。（→[参照](https://www.mf-realty.jp/tebiki/mtebiki/11-3.html#qa44)） | |
| その他 | 所有期間に関係なく譲渡所得から3,000万円が控除されます。要件があえば２の特例と併用できます。３の特例との重複適用はできません。 | 所有期間が10年を超えているものについては税率が軽減されます。この特例は１の特例と併せて適用ができます。３の特例との重複適用はできません。 |
| 所有期問 | 制限なし | 譲渡した年の1月1日で、家屋と土地の所有期間がともに10年超。 |
| 居住期間 | 制限なし | 制限なし |
| 連年適用の 制限 | 3年に1度しか適用できません。前年、前々年において１、３、４、５の適用を受けていないこと。 | 前年、前々年にこの特例の適用を受けていないこと。 |
| 税額の計算 | 譲渡所得 － 3,000万円 ＝ 課税譲渡所得  課税譲渡所得 × 税率  https://www.mf-realty.jp/tebiki/mtebiki/images/list.gif1月1日での所有が5年以下 https://www.mf-realty.jp/tebiki/mtebiki/images/arrow_s.gif短期譲渡所得の税率[https://www.mf-realty.jp/tebiki/mtebiki/images/sansyou.gif](https://www.mf-realty.jp/tebiki/mtebiki/11.html) https://www.mf-realty.jp/tebiki/mtebiki/images/list.gif1月1日での所有が5年超 https://www.mf-realty.jp/tebiki/mtebiki/images/arrow_s.gif長期譲渡所得の税率[https://www.mf-realty.jp/tebiki/mtebiki/images/sansyou.gif](https://www.mf-realty.jp/tebiki/mtebiki/11.html) https://www.mf-realty.jp/tebiki/mtebiki/images/list.gif1月1日での所有が10年超 https://www.mf-realty.jp/tebiki/mtebiki/images/arrow_s.gif10年超所有軽減税率　右の２参照 | 課税譲渡所得が6,000万円以下   |  |  | | --- | --- | | 所得税 | 10.21％ | | 住民税 | 4％ | | 合計 | 14.21％ |   課税譲渡所得が6,000万円超   |  |  |  | | --- | --- | --- | |  | 6,000万円以下 の部分 | 6,000万円超の部分 | | 所得税 | 10.21％ | 15.315％ | | 住民税 | 4％ | 5％ | | 合計 | 14.21％ | 20.315％ | |
| 特例適用条文 | 措法35条 | 措法31条の3 |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | | ３ 特定居住用財産の買換え特例 |
| マイホームの定義 | | ①現在主として住んでいる自宅を売却したとき。  ②居住の用に供さなくなった日から3年を経過する日の属する年の年末までに売却したとき。  ③家屋を取壊した場合は、上記②の範囲内で、家屋を取壊した日から1年以内にその敷地の売却に関する契約が締結されているとき。（取壊し後、敷地を賃貸その他の用に供した場合には不可）  ④転勤等で単身赴任の場合、配偶者等が居住している家屋を売却したとき。（但し、2つの家屋を所有する場合は、主たる居住用家屋） |
| 共通 | | ①共有の居住用財産を譲渡した場合、共有者の持分の範囲内において各人毎に適用。  ②住宅ローン控除との重複適用は不可。  ③譲渡する相手が、譲渡者の配偶者や親・子など直系血族、生計を一にする親族、同族会社等でないこと。（→[参照](https://www.mf-realty.jp/tebiki/mtebiki/11-3.html#qa44)） |
| その他 | | ①譲渡する日の属する年の1月1日で所有期間10年超の居住用財産を譲渡し、居住用財産を買換え取得する場合に適用される特例です。１、２の特例との重複適用はできません。  ②平成27年12月31日までに譲渡したものに限ります。 |
| 所有期間 | | 譲渡した年の1月1日で、家屋と土地の所有期間がともに10年超。 |
| 居住期間 | | 通算10年以上 |
| 連年適用の制限 | | 前年、前々年において１、２の適用を受けていないこと。 |
| 譲渡資産の譲渡価額 | | 1億円以下 |
| 税額の計算 | | 譲渡代金 ≦ 買換え代金の時 その譲渡益の課税が繰り延べられます。  譲渡代金 ＞ 買換え代金の時 買換え代金に充当した額に相当する課税は繰り延べられ、譲渡代金、買換え代金との差額に長期の所得税・住民税がかかります。 |
| 買 換 え 資 産 の 要 件 | 取得期限 | 譲渡年の前年1月1日から譲渡年の12月31日。  譲渡年に取得することができず翌年中に取得する見込みのときは税務署長の承認を得て、譲渡年の翌年の12月31日まで延長が可能。 |
| 居住の用に供する期限 | 買換え資産を取得した日から譲渡年の翌年12月31日。  譲渡年の翌年に取得したときは、譲渡年の翌々年12月31日。 |
| 面積制限 | 家屋の床面積50m2以上（登記簿面積）かつ土地の面積500m2以下 (注)280m2までの家屋の床面積の制限の上限は、平成19年4月1日以後にマイホームを譲渡する分については撤廃されました。 |
| 経過年数制限 | 中古のマンション等の耐火建築物は新築後25年以内のもの又は新耐震基準に適合していることが証明されたものや、既存住宅売買瑕疵保険に加入している一定のもの（証明方法は、[こちら](https://www.mf-realty.jp/tebiki/mtebiki/03-1.html#qa09)）であること。（木造は制限なし） |
| 特例適用条文 | | 措法36条の2 |

譲渡損が出た場合の特例

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | | ４ 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 | ５ 特定居住用財産の譲渡損失の損益通算及び繰越控除 |
| マイホームの 定義 | | ①現在主として住んでいる自宅を売却したとき。  ②居住の用に供さなくなった日から3年を経過する日の属する年の年末までに売却したとき。  ③家屋を取壊した場合は、上記②の範囲内で、家屋を取壊した日から1年以内にその敷地の売却に関する契約が締結されているとき。（取壊し後、敷地を賃貸その他の用に供した場合には不可）  ④転勤等で単身赴任の場合、配偶者等が居住している家屋を売却したとき。（但し、2つの家屋を所有する場合は、主たる居住用家屋） | |
| 共通 | | ①共有の居住用財産を譲渡した場合、共有者の持分の範囲内において各人毎に適用。  ②譲渡する相手が、譲渡者の配偶者や親・子などの直系血族、生計を一にする親族、同族会社等でないこと。（→[参照](https://www.mf-realty.jp/tebiki/mtebiki/11-3.html#qa44)）  ③一定の譲渡損失があること。（4は土地の譲渡損失が500m2以下の部分に相当する金額のみ対象）  ④所得金額が3,000万円（給与収入の場合、3,245万円）以下の所得の年に繰越控除。（3,000万円超の年分は適用不可。ただし、損益通算を行う年は所得制限なし。）  ⑤平成27年12月31日までに譲渡したものに限ります。 | |
| 特例の特徴 | | 損益通算をしてもなお引ききれない譲渡損がある場合、損益通算をした翌年以後3年間その他の所得から繰越控除することができる。 | |
| 所有期間 | | 譲渡する年の1月1日現在で所有期間が5年超。 | |
| 居住期間 | | 制限なし | 制限なし |
| 連年適用の 制限 | | 前年、前々年において１、２、３、４、５の居住用の特例の適用を受けていないこと。 | |
| 損益通算がで きる損失の金額 | | 譲渡所得の金額の計算上生じた損失の金額。 | 以下のうちいずれか少ない金額。  ①譲渡所得の金額の計算上生じた損失の金額。  ②譲渡資産にかかる一定の住宅ローンの金額から譲渡資産の譲渡対価の額を控除した残額。 |
| 繰越控除の 対象 | | 所得税・住民税 | 所得税・住民税 |
| 譲渡資産にかかる住宅ローン | | 要件なし | 譲渡契約を締結した日の前日において当該譲渡資産にかかる一定の住宅ローンの残高があること。 (注)一定の住宅ローンとは金融機関等から借り入れたもので、償還期間が10年以上のものをいいます（→[参照](https://www.mf-realty.jp/tebiki/mtebiki/08.html)）。ローン残高の額は問いません。 |
| 買 換 え 資 産 の 要 件 | 取得期限 | 譲渡日の属する年の前年1月1日から翌年12月31日までに取得すること。 | 買換え資産を取得する必要なし |
| 居住の用に 供する期限 | 買換え資産を取得した日から取得した日の属する年の翌年12月31日。 |
| 住宅ローン | 取得をした日の属する年の12月31日又は特例の適用を受けようとする年の12月31日において買換え資産について一定の住宅ローン残高があること。 (注)一定の住宅ローンとは金融機関等から借り入れたもので、償還期間が10年以上のものをいいます（→[参照](https://www.mf-realty.jp/tebiki/mtebiki/08.html)）。ローン残高の額は問いません。 |
| 面積制限 | 50m2以上（登記簿面積）（→[参照](https://www.mf-realty.jp/tebiki/mtebiki/08.html#qa31)） |
| 住宅ローン 控除の適用 | 併用を認める |
| 経過年数 制限 | なし |
| 特例適用条文 | | 措法41条の5 | 措法41条の5の2 |