

居住用財産 譲渡編 ～買換えの特例①～

前回は、居住用不動産を売却して譲渡益が発生した場合は 3,000 万円を上限に控除できるという内容でした。今回は、今まで住んでいた不動産を譲渡して新しく居住用不動産を購入する場合の買換えの特例制度を見ていきます。なお、この規定は前回の 3,000 万円控除と選択適用となり、両方いっぺんには受けられません。次回の最後でまとめます。



1. 買換えの特例

(1) 譲渡代金と同額の居住用不動産を購入した場合（譲渡代金 = 取得価額）

今まで住んでいた居住用不動産（取得費は 1,000 万円とします）を 1 億 5,000 万円で譲渡し、この資金をもとに新たな居住用不動産を 1 億 5,000 万円で購入する場合を考えてみます。

普通に計算すれば譲渡益は 1 億 5,000 万円 - 1,000 万円 = 1 億 4,000 万円です。この金額に、原則 20% の税金がかかります。しかしここで税金を支払うと、手持ちの資金が目減りして同額の居住用不動産を購入することができなくなってしまいます。

そこで、そのようなかわいそうな事態を防ぐために、居住用不動産を買い換える場合、**買換え資産の取得に充てられた部分についてはその譲渡益に対して税金を課さない**という制度が用意されています。以下、この買換えの特例のポイントとなります。

居住用不動産の買換えのポイント

譲渡した人の所有期間・居住期間が10年超であること

譲渡代金が2億円以下であること



つまり、最低 10 年は所有してそこに居住していた不動産を譲渡しなければならないということ、譲渡代金が 2 億円を超えるようなあまりに豪華なマイホームは適用除外ですよということですね。これは、居住用不動産の買換えの特例（今回と次回）に共通の要件となります。前回の 3,000 万円控除には、これらのしぼりはありませんでした。

しかし、課税を免れたぜと喜ぶのはまだ早い・それは、新しく取得した居住用不動産の取得費は、譲渡した不動産の取得費を引き継ぐからです。つまり、取得費は 1 億 5,000 万円ではなく 1,000 万円となります。次に譲渡した時の時価が仮に 2 億円だとすると、 $2 \text{ 億円} - 1,000 \text{ 万円} = 1 \text{ 億 } 9,000 \text{ 万円}$ に対して課税されてしまいます。少し専門的にいうと、『課税の繰り延べ』という制度で、課税される時点を先送りしていることとなります（次に譲渡した時点でこの規定がまだ残っていれば、再度課税の繰り延べを受けることができます）。

(2) 自己資金を足して居住用不動産を購入した場合（譲渡代金 < 取得価額）

(1) のように、譲渡金額と取得資産の価額がぴったり同じということはありません。今度は、1 億 5,000 万円の譲渡代金に自己資金 5,000 万円を足して 2 億円の居住用不動産を購入したような場合です。この場合も考え方は (1) と同じです。もし、譲渡代金に税金が課されると新たに 2 億円の不動産を購入できないこととなります。したがって、この場合も譲渡益に対して税金は課されません。

また、購入した不動産の取得費を考えてみましょう。この 2 億円を譲渡代金による部分と自己資金部分に分けて考えます。譲渡代金 1 億 5,000 万円部分は (1) と同じで 1,000 万円を引き継ぎ、自己資金 5,000 万円部分はそのまま取得費となり、合計 6,000 万円の取得価額となります。

カツオ『一応平成 23 年度いっぱいの特例だけど、毎回税制改正で適用期間が延長されるね』