

居住用財産 譲渡編 ～買換えの特例②～

今回も、前回に引き続き買換えの特例について見ていきます。また、3,000 万円控除との有利・不利についても検討します。



(3) 譲渡代金以下で居住用不動産を購入した場合（譲渡代金>取得価額）

今度は、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、この資金の一部を使って新たな居住用不動産を 1 億 2,000 万円で購入する場合を考え
てみます。

今度は前回の (2) とは逆に、譲渡代金の一部が余っています。そこで、1 億 5,000 万円を購入に充てた 1
億 2,000 万円部分と充てなかった 3,000 万円にわけて考えます。購入に充てた部分については税金を支払う
とやっぱり 1 億 2,000 万円の不動産の購入ができなくなってしまいますので、課税されません。ただし、残り
の 3,000 万円については通常の譲渡となら変わりませんので、これは課税されても文句は言えませんね。

このとき譲渡益の計算は、

$3,000 \text{ 万円} - 200 \text{ 万円} \times = 2,800 \text{ 万円}$ (右図) となります。

※譲渡にかかる取得費の計算は少々複雑ですが、

$1,000 \text{ 万円} \times 3,000 \text{ 万円} / 1 \text{ 億 } 5,000 \text{ 万円} = 200 \text{ 万円}$ と計
算します。すなわち従前の取得費 1,000 万円は、200 万円は
譲渡の計算で使い、残りの 800 万円は前回の (2) 同様に新し
い不動産の取得費として引継ぎます (1 億 2,000 万円にはな
りません)。

従前の取得費 1,000 万円	
200 万円 譲渡資産の 取得費	800 万円 新しい不動産の取得費として引継ぎ
3,000 万円	1 億 2,000 万円
譲渡収入 1 億 5,000 万円 で按分	

(4) 譲渡した年内に買換え資産を取得できなかった場合

例えば年末近くに売却をする場合など、その年内に新たな居住用資産を取得することが難しいことも考えられ
ます。原則、その年において売却→取得することが要件ですが、その翌年 12 月 31 日までに取得し同日までに
居住すれば、この買換えの特例を使うことができます。この場合、取得価額が確定し
ていないので、譲渡所得の計算は見積取得価額によることができます。なお、実際に
取得価額が確定した場合は、更正の請求 (税金を返してもらう手続き) もしくは修正
申告 (追加で税金を支払う取引) の手続きが必要となります。



2. 3,000 万円控除と買換えの特例はどちらが有利か？

所有期間が 10 年を超える居住用財産を譲渡し、新たに取得する場合は、3,000 万
円控除と買換えの特例のどちらか有利な方を選択できます (所有期間が 10 年以下の譲渡及び新たに取得せず
に譲渡した場合のみは買換えの特例が受けられません)。3,000 万円控除は、譲渡益から最大で 3,000 万円控
除して課税関係は完了するため、税金は減免と考えることができます。一方買換えの特例は、買換え資産を次回譲
渡するときまで譲渡益の繰り延べです。この部分は将来譲渡した時にもれなく課税されます。したがって、ト
ータルで見れば 3,000 万円控除の方が有利と言えますが、譲渡益が多額にのぼるような場合は買換えの特例を適
用して目の前の税金を払わないように (少なく) した方がよいと考えることができます。また、今回の買換えの
特例は、NO.73 でとり上げた税率の軽減の適用はできません。この辺も考慮する必要がありますね。

ワガメ 『譲渡益が多額になることなんてあるのかしら』

カツオ 『先祖代々からの土地を売却した場合なんかは、買換えの特例の方がいいかもね』