

居住用財産 譲渡編 ～制度の紹介～

今回から居住用財産を譲渡した場合や取得した場合の取扱いについて見ていきます。まずは、譲渡編です。居住用財産は、衣・食・住という生活の柱の1つを担うものであり、とても重要なものです。そのため、居住用財産の取得や売却（譲渡）にあたっては、税務上たくさんの特例規定（優遇規定）があります。

今回は居住用財産に対する特例のうち主なものの概要をご紹介します。次週以降でそれぞれの内容を見ていきます。なお、居住用財産に対する制度ではないものの、居住用財産の譲渡の際には考慮したい制度についても併せてご紹介します。



1、居住用財産の譲渡所得の特別控除

居住用財産を譲渡して譲渡益が発生した場合には、その譲渡益から 3,000 万円（譲渡益を限度）を控除できる制度です。

2、居住用財産を譲渡した場合の長期譲渡所得の課税の特例

所有期間が 10 年を超える居住用財産を譲渡して譲渡益が発生した場合には、その譲渡益のうち 6,000 万円部分について、税率が 15%から 10%へと軽減される制度です。

【復習】土地建物の譲渡は分離課税で、長期譲渡の税率は 15%でしたね。

3、特定の居住用財産の買い換えた場合

所有期間が 10 年を超える居住用財産を買い換えた場合においては、譲渡代金のうち新たに居住用財産の取得に充てた部分については、譲渡（譲渡益）がなかったものとして譲渡所得を計算できる制度です。

4、相続財産を譲渡した場合の譲渡所得の特例 ※居住用財産に限った制度ではありません

相続等により取得した財産を相続税の申告期限から 3 年以内に譲渡した場合には、その相続等に対して納付した相続税額のうち一定の金額を、譲渡した財産の取得費に加算できる制度です。

5、居住用財産の買い換え等の場合の譲渡損失の損益通算及び繰越控除制度

所有期間が 5 年を超える居住用財産を買い換えた場合に、譲渡をした居住用財産について譲渡損失が発生し、かつ、新たに購入した居住用財産について住宅借入金がある場合には、その譲渡損失について他の所得との損益通算を行うことができる制度です。また、損益通算をしても控除しきれない部分は、3 年間の繰越をすることができます。

【復習】分離課税の譲渡所得は損益通算はできませんでしたね。

6、特定居住用財産の譲渡損失の損益通算及び繰越控除制度

所有期間が 5 年を超える居住用財産を譲渡して譲渡損失が発生した場合に、その譲渡をした居住用財産について住宅借入金がある場合には、その譲渡損失と住宅借入金から譲渡対価を控除した金額のうち少ない方の金額について、他の所得と損益通算を行うことができる制度です。また、損益通算をしても控除しきれない部分は、上記5と同様に 3 年間の繰越をすることができます。

【復習】分離課税の譲渡所得は損益通算はできませんでしたね。



カツオ 『そんなわけだから父さん、さっさとこの平屋を売っ払って、小伝馬町に新しくできるマンションに引っ越そうよ。できれば 23 階建てぐらいがいいなあ』