

居住用財産 譲渡編 ~3,000万円控除と税率軽減~

今回から居住用財産を譲渡して利益が出た場合の課税の各特例について、具体的に見ていきましょう。これらの特例は、住宅の譲渡益への課税を軽減することで、新しい住宅購入資金が減らないようにとの政策的な配慮から出来た特例措置です。今回はマイホームを売ってもうけが出たというシンプルな場合について。損失が出た場合などは次回以降で確認します。

1. 居住用財産の譲渡した場合の特別控除

(1) 3,000万円控除

前週のを満たす居住用財産を譲渡した場合、

その譲渡益（もうけ）から 3,000 万円（譲渡益の金額が限度となります）を控除することができます。例えば、譲渡益が 2,900 万円なら譲渡所得はゼロとなるため所得税はかからず、譲渡益が 4,000 万円の場合は 3,000 万円を差し引いた 1,000 万円に対して税金がかかるということです。所得税の税率は、他の譲渡と同様に 5 年の所有期間を境に短期と長期に分けられ、短期については 30%（9%）、長期は 15%（5%）の税率（カッコ内は住民税です）が適用されます（No.44 参照。譲渡益についてはNo.48 を参照して下さい）。この 3,000 万円控除は、要件を満たす居住用財産の譲渡であればよく、居住期間の長短を問わないため使い勝手がよいといえます。

3,000 万→



←譲渡益

ただし、前年または前々年にこの特例や次回ご説明する居住用財産の買い替えの特例の適用を受けている場合には、この特例を受けることができません。どんなに頻繁に買い替えても（そんな人はあまりいないでしょうが）3 年に 1 度の特例ということになります。

(2) 3,000万円控除×2?

一度の譲渡で、3,000 万円の控除を 6,000 万円にする裏ワザがあります。それは、譲渡する時点で夫婦がそれぞれ居住用財産の持ち分を有している、すなわち土地と建物が共有である場合です。この場合は夫婦がそれぞれ居住用財産を譲渡したことになるので、それぞれの譲渡益から 3,000 万円、最高で合計 6,000 万円を控除することができます。しかしながら共有であっても、敷地は夫で建物は妻が所有している場合のように、土地と建物の所有者が別々であるときは、控除額は 3,000 万円となります。この場合、ちゃんと優先順位が決まっています、まず建物の売却益から控除することになります。建物について譲渡益が発生しない又は譲渡益が 3,000 万円以下である場合に、その残りの金額を土地の譲渡益から控除します。



ただし、居住用財産を取得する時に、この特別控除狙いで収入のない妻を名義人にする、贈与の問題が出てきますので、専門家に相談するなどして上手に利用しましょう。

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（税率の軽減）

所有期間が 10 年を超える居住用財産を譲渡した場合、まず上記のとおり 3,000 万円を控除できますが、さらに譲渡益がある場合の税率が軽減されます。譲渡益 6,000 万円をラインとして、それ以下なら 10%（4%）、6,000 万円を越える部分に対しては 15%（5%）です（カッコ内は住民税の税率）。

長期（5 年超）所有不動産を売却した場合はもともと 15%（5%）ですから、6,000 万円を超える譲渡益については、原則通りということですね。

3,000 万円ぐらいじゃ満足できない、そんな贅沢なあなたは・・・次回に続きます。

