

土地や建物を売ったとき

土地や建物を売ったときの譲渡所得に対する税金は、分離課税といって給与所得など他の所得と区分して計算します。

さらに、売った土地や建物をいつから持っていたかにより、長期譲渡所得と短期譲渡所得とに区分して、それぞれ別の方法で計算します(ただし、確定申告の手続きは、他の所得と一緒にしなければなりません。)

なお、土地や建物を売ったときの譲渡所得の概要は次のとおりです。

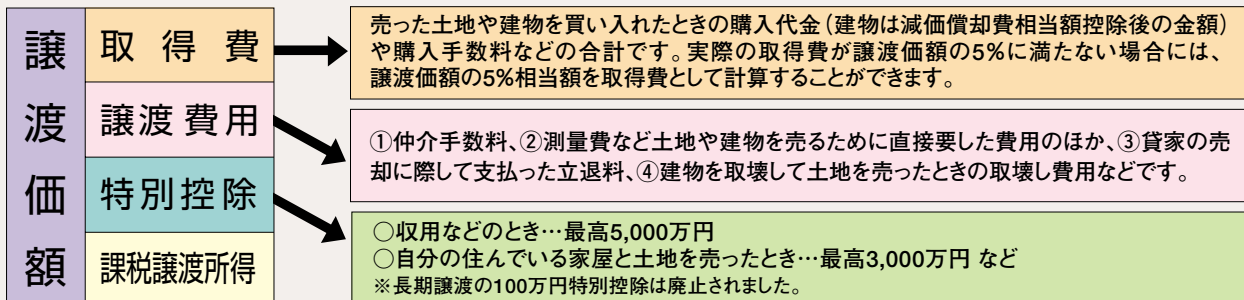
長期譲渡と短期譲渡

土地や建物を売った年の1月1日現在で、その土地や建物の所有期間が5年を超えていれば長期譲渡に、5年以下ならば短期譲渡になります。

(例)平成17年中に売った場合、その資産の取得が

- ①平成11年12月31日以前のもの……………長期譲渡
- ②平成12年1月1日以降のもの……………短期譲渡

●課税譲渡所得の計算方法は



マイホームを売ったときの特例

自分が住んでいる家や敷地を譲渡したときや、以前に住んでいた家や敷地を住まなくなった日から3年を経過する年の12月31日までに譲渡したときなど、一定の要件を満たす場合には次の特例措置がとられています。

(注)これらの特例の適用を受けたときは、住宅借入金等特別控除の適用を受けることはできません。

不動産と税 「マイホームを持ったとき」……………P19参照

① 3,000万円の特別控除の特例

売主と買主の関係が親子や夫婦など特別の間柄でない場合には、その所有期間の長期、短期を問わず、譲渡所得から最高3,000万円が控除されます。

② 軽減税率の特例

譲渡した年の1月1日現在で、家屋と敷地の所有期間がともに10年を超えるマイホームを譲渡した場合で、買換え(交換)の特例の適用を受けないときには、3,000万円の特別控除の特例を適用した後の長期譲渡所得金額に対して、次のように軽減された税率で課税を受けることができます。

税額の計算方法

①長期譲渡所得の場合

課税譲渡所得	所得税	住民税
	15%	5%

②短期譲渡所得の場合

課税譲渡所得	所得税	住民税
	30%	9%

土地や建物の長期(短期)譲渡所得の金額の計算上生じた損失の金額については、特定のマイホームを売った場合(「マイホームの譲渡損失の損益通算及び繰越控除の特例」参照)を除いては、土地や建物の譲渡による所得以外の所得との損益通算及び翌年以後への損失の繰越しはできないこととされています。



〔税額の計算〕

①課税譲渡所得が6,000万円までのとき

課税譲渡所得	所得税	住民税
	10%	4%

②課税譲渡所得が6,000万円を超えるとき

$$600万円 + (課税譲渡所得 - 6,000万円) \times 15\%$$

課税譲渡所得	所得税	住民税
	10%	4%

$$240万円 + (課税譲渡所得 - 6,000万円) \times 5\%$$

③ 買換え(交換)の特例

(1) 特定買換え(交換)の特例

譲渡した年の1月1日現在で、家屋と敷地の所有期間がともに10年を超えるマイホームのうち、居住期間が10年以上であるものを譲渡し、その年の翌年12月31日までの間に代わりのマイホームを取得し、一定の期間内に自己の居住の用に供する場合には、課税を繰り延べる買換え(交換)の特例が受けられます。

なお、代わりに取得したマイホームの床面積等は一定の要件に該当する必要がありますので、ご注意ください。

(2) 相続買換え(交換)の特例

(1)のほか父母又は祖父母から相続又は遺贈により取得したマイホームで、居住期間が30年以上であること等一定の要件を満たすものを譲渡した場合にも、買換え(交換)の特例が受けられます。

●特例を受けるには確定申告が必要です

所得税の申告書B及び申告書第三表(分離課税用)に、これらのいずれかの特例の適用を受ける旨を記載するとともに、住民票の写しなど、それぞれの特例に応じた一定の書類を添付しなければなりません。

《特例の適用関係一覧》

区 分		3000万円 の 特別控除	軽減税率 の特例	特定買換 え(交換) の特例	相続買換 え(交換) の特例	
マイ ホ ー ム の 譲 渡	所 有 期 間 10 年 以 上	相続(遺贈)による取得 居住期間30年以上	○	○	○	
		上記以外	○	○	×	
	10 年 超	居住期間10年未満	○	○	×	×
		所有期間10年以下	○	×	×	×

マイホームの譲渡損失の損益通算及び 繰越控除の特例

① 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の特例

譲渡した年の1月1日現在で家屋と敷地の所有期間がともに5年を超えるマイホームの譲渡損失が生じた場合には、マイホームの買換えなどを要件として、その譲渡損失の金額をその年の他の所得と損益通算することができます。

また、その年で通算しきれなかった譲渡損失の金額がある場合には、一定の要件の下で、その年の翌年以後3年内の各年分の所得から繰越控除することができます。

② 特定居住用財産の譲渡損失の損益通算及び繰越控除の特例

譲渡した年の1月1日現在で家屋と敷地の所有期間がともに5年を超え、かつ、譲渡契約締結日の前日において住宅ローン残高のあるマイホームの譲渡損失が生じた場合には、マイホームの譲渡損失の金額(住宅ローン残高からマイホームの譲渡対価の額を控除した残額が限度となります。)をその年の他の所得と損益通算することができます。

また、その年で通算しきれなかった譲渡損失の金額がある場合には、一定の要件の下で、その翌年以後3年内の各年分の所得から繰越控除することができます。

《特例の適用要件と申告手続き》

●特例の適用要件

	①の特例	②の特例
譲渡したマイホームの所有期間	譲渡した年の1月1日現在で5年を超えるもの	
住宅ローン残高	不要	必要
新しいマイホームの取得	必要	不要
住宅ローン残高	必要	不要
繰越控除をする年の合計所得金額	3,000万円以下であること	

●①②の特例を受けるには確定申告が必要です

(1) 損益通算の特例の適用を受ける場合

マイホームの譲渡損失の金額に関する明細書などの特例に応じた一定の書類を添付した確定申告書を提出する必要があります。

(2) 繰越控除の特例の適用を受ける場合

(1)の確定申告書を申告期限内に提出し、かつ、以後の年も連続して確定申告書を提出している必要があります。その上で、繰越控除の特例の適用を受ける年分において控除を受ける金額の明細書などの特例に応じた一定の書類を添付した確定申告書を提出する必要があります。

