

FP Topics = 居住用住宅を売却した時の特例制度 = 2023年5月号

= One's impressions =

ゴールデンウィークも終わってしまいましたね。時の経過が早く感じるというお話をしていました。楽しい時間をより早く感じるのは私だけでしょうか？あいにく後半はお天気に恵まれなかったようですが、リフレッシュされたのではないのでしょうか。

さて、今月号では居住用財産を売却した際（譲渡益が出た場合）の特例制度について特集してみたいと思います。損失が出た場合の取り扱いについては、紙面の都合上割愛させていただきます。

= 土地・建物を売却した際の確定申告 =

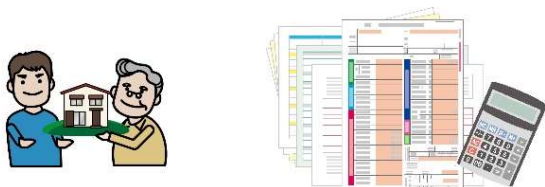
個人が土地・建物を売却した際は、確定申告をする必要があります。確定申告では他の所得と区分して計算され、分離課税の譲渡所得として課税されます。

= 譲渡所得の税率 =

短期譲渡所得 ⇒ 39.63%（所得税・住民税の合計）
（その所有期間が譲渡した年の1月1日時点で5年以内の場合）

長期譲渡所得 ⇒ 20.315%（所得税・住民税の合計）
（その所有期間が譲渡した年の1月1日時点で5年超の場合）

土地・建物の売却のうち、居住用財産（マイホーム）の譲渡等については、税制上の各種特例措置が設けられています。一定の要件（下図表）を満たす必要があります。所定の書類を添えて確定申告することで特例措置を受けることができます。



= 3つの特例措置 =

□ 3,000万円の特別控除の特例

マイホームの所有期間にかかわらず、下記の計算式で課税譲渡所得金額（売却益部分）を控除することができます。

譲渡価格（収入金額）－（取得費 ＋ 譲渡費用）

－ 3,000万円（特別控除額）

※売却益が算出されたとしても3,000万円までは、所得税は課税されません。

□ 軽減税率の特例

譲渡した年の1月1日時点の所有期間が10年超である、国内の居住用財産を譲渡した場合、税率を軽減できる特例。

3,000万円の特別控除の特例と併用して適用することが可能であり、その場合は3,000万円の特別控除後の所得金額のうち、6,000万円以下の部分について**14.21%**の税率が適用されます。

□ 買換えの特例

譲渡した年の1月1日時点の所有期間が10年超である、特定の居住用財産を譲渡して代わりの居住用財産に買換えた場合には、譲渡した年において譲渡益への課税がされず、買換えた居住用財産を将来譲渡したときにまで譲渡益に対する課税が先送りされます。これは課税の繰り延べ特例であり、譲渡益の非課税制度ではありません。

譲渡資産の譲渡価格 ≦ 買換資産の取得価格
⇒ 譲渡がなかったものとされ【課税の繰り延べ】

譲渡資産の譲渡価格 > 買換資産の取得価格
⇒ 譲渡価格が大きい場合は、買換え資産との差額が収入金額として課税の対象となる。

＝ 譲渡益が生じた場合の各適用要件 ＝

～今月の山便り～

制度	3,000万円の特別控除	軽減税率	居住用財産の買換え(課税の繰延)
所有期間要件	—	10年超	10年超
居住期間要件	—	—	10年以上
居住用財産の買換え	—	—	○
譲渡対価要件	—	—	1億円以下
親族以外への譲渡	○	○	○

※それぞれの特例には、その他厳密な適用要件があります。制度を利用する際は、税務署等でしっかり適用要件を確認する必要があります。

また、今回は説明を割愛していますが、居住用財産について、譲渡損失が生じた場合についても特例措置が講じられています。

＝ 特例併用の可否と注意点 ＝

3,000万円の特別控除の特例と軽減税率の特例は併用することが可能ですが、買換えの特例は他の特例と併用することができません。いずれの特例の適用要件を満たす場合には、税額軽減効果がより高くなる特例を選択する必要があります。

また、住宅借入金特別控除の規定を併用して受けられないケースもありますので、しっかりシミュレーションして特例制度を選択する必要があります。制度上の適用要件がたいへん複雑になっていますので、制度を利用する際は、税務署等でしっかりと確認する必要があります。

＝ 住まいに対する私見 ＝

先月号でも取り上げましたが、空き家の問題は年々深刻になっていく傾向にあるようです。ご承知のとおり、少子高齢化により人口も加速度的に減少するでしょう。

このまま都市部に住宅を建設し続けることは疑問に思います。日本の“新築一戸建て神話”は戦後恣意的に作られたものと聞いています。

欧米諸国では、中古住宅の流通の仕組みがしっかり確立されているようです。各種制度をしっかりと理解して中古住宅等を活用すべきだと思います。過疎化が進行している地方に目を向けるのも良いのではないのでしょうか。地方行政も移住に関する取り組みにはたいへん力をそそいでいます。

弥山小屋の乾燥室では、さながら装備の展覧会のようにです。今回の山行きを甘く見過ぎていたな～とつくづく反省していました。

少しお酒でも飲んでリラックスしようと、ビールを求めて小屋番さんのところに向かいました。

営業小屋では、どんなに山奥でもアルコールを販売しています。三号缶で500円まんえん。山のビール価格の相場です。山に登らない人は高っか～と感じると思われていますが、小屋の荷揚げはコストは大変なのです・・・

プッシュ～と幸せな音に浸りながら、至福の時を過ごしていました！快適な小屋で身体はどこも湿っていないのです。身体の芯から温もりを感じてきます。平和で幸せな感覚に浸っていると、明日からのことを考える気力も湧かないようです。

ゆっくりしているとすぐに夕刻がやってきます。夕食の準備をしなければなりません。山の夜は早いのです。たいてい21時には消灯となり、小屋は静まりかえります。といっても広い小屋には小屋番さんと自分の2人だけなのですが・・・

夕食を済ませて寝酒にウイスキーを飲みながら、今回の山行をトレースしていました。なぜ2回も判断を誤ってしまったのか？山上ヶ岳での裏行場への道迷い、小篠ノ宿でなぜ止（泊）まらなかったのか？

これまでの山の経験や常識的な判断では、到底あり得ない行動だったと反省していました。それより頭をよぎったのは、“二度あることは三度ある”“三度目の正直”という不吉な格言??ワードが頭を離れないのです。三度目の正直って怖すぎるよな～～～だんだん気弱になってきます・・・

