

居住用財産の買換えの特例

特定の居住用財産の場合

居住用財産の買換えの特例は、
どんな場合に認められるのですか。

所有期間10年を超え、居住期間10年以上の自宅を買換える場合は、
一定の条件に合えば特定の居住用財産の買換え特例の
適用を受けられます。

●この特例は、所有期間10年を超え、居住期間10年以上の自宅を買換えるとき、売却代金よりも、新たに取得する居宅の代金が上回っていれば、譲渡税は課税されないというものです。

●これは、課税の免除ではなく、課税の繰り延べで、将来買換えた先の住まいを売るときには、従来の取得費を引き継ぐことになります。

平成10年1月1日より平成23年12月31日の間に限り、居住用財産の買換え特例を受けられます。

《譲渡資産の要件》

- ①平成10年1月1日から平成23年12月31日までの間の譲渡であること。
- ②譲渡した個人が居住する土地家屋（借地権も含む）であること。
- ③所有期間が譲渡した年の1月1日現在で10年超、居住期間が10年以上であること。
- ④居住しなくなってから3年目の12月31日までの譲渡であること。
※「居住用財産の3,000万円特別控除」の適用要件（P.20参照）を満たしていることが条件です。
- ⑤譲渡対価が2億円までであること。

《買換え資産の要件》

- ①前年の1月1日から譲渡した年の翌年の12月31日までの間に取得すること。（譲渡した日が平成22年1月1日から同年12月31日までの場合は、平成21年1月1日から平成23年12月31日までの間に取得すること。）
- ②取得する個人が居住する土地家屋（借地権も含む）であること。
- ③建物の床面積は50㎡以上、土地の面積は500㎡以下。一定の耐火建築物の場合は築後25年以内であること、または新耐震基準等に適合する家屋が条件です。
（58ページ・コラム「新耐震基準を満たす住宅であること」の証明書を取得するには参照）

買換え特例を利用する場合と軽減税率の特例を選択した場合との税金負担についてご説明しましょう。

たとえ

① 1,000万円で購入した自宅を譲渡費用600万円をかけて2億円で売却した場合。（減価償却については省略致します。）
☆買換え特例を利用して、2億円以上の住宅を取得すれば、譲渡税はかかりません。買換え特例を利用しないと譲渡益に課税されます。

●買換え特例を利用しないときの計算例

譲渡価格	取得費	譲渡費用	特別控除	譲渡益	
2億円	-(1,000万円+600万円)	- 3,000万円	=	1億5,400万円	
				6,000万円に対する所得税と住民税	= 6,000万円 × 14% = 840万円
				6,000万円超に対する	≧ = 9,400万円 × 20% = 1,880万円
				合計	2,720万円…譲渡税がかかります。（P.22「10年を超えて所有する自宅の売却」参照。）

たとえ

② 売却価格より低い価格の住宅に買換えた場合。（売却価格2億円、取得費1,000万円、譲渡費用600万円、買換購入費1億8,000万円）
（減価償却については省略致します。）

●買換え特例を利用しなければ（たとえば1）と同額の譲渡税がかかります。

☆この場合は買換え特例を利用しても、下記のとおり譲渡益に課税されます。

売却価格	買換購入費	譲渡益	
① 2億円	- 1億8,000万円	=	2,000万円
② 取得費、譲渡費用のうち①に対する部分			
譲渡益	取得費	譲渡費用	
$\frac{2,000万円}{2億円}$	×	$(1,000万円+600万円)$	= 160万円
売却価格			

③ 課税対象となる譲渡益

① 譲渡益	② の金額	
2,000万円	- 160万円	= 1,840万円

③ 課税対象となる譲渡益

④ 1,840万円 × 20% = 368万円…譲渡税がかかります。
（P.19「短期・長期譲渡所得」参照）

注意 1) 買換え特例は、軽減税率の特例（「10年を超えて所有する自宅の売却」P.22参照）との選択制になっています。
2) 買換え特例適用後に単純に売却すると、繰り延べられていた税金が一斉にかかってきます。選択については長期的に検討して判断することが必要です。
3) 居住用財産買換えの特例を受けるため申告し、取得期限内に取得できなかった場合、災害等、その者の責めに帰せられないやむを得ない事情がある場合を除き、3,000万円の特別控除および、軽減税率の特例は受けられません。