

10年を超えて所有する自宅の売却①

建て替えた自宅の売却

12年前に買った自宅を6年前に建て替え。軽減税率の特例は受けられますか。

12年前、郊外に一戸建住宅を購入した54歳の公務員です。購入してから6年後に一人息子が結婚、同居することになりましたので、思い切ってもとの家をすっかり取り壊し、建て替えました。ところが先日、急に息子の地方転勤が決まり家を出ることになってしまっ

たのです。そこで私たち夫婦も、老後の生活を考えて、この機会に都心のマンションに移り住もうかと考えています。たしか、所有期間が10年を超える居住用財産は、売ったときの税金が安くなると聞いていたのですが、わが家の場合はどうでしょうか。

一部分の増改築ならいいのですが、もとの家屋を取り壊して建て替えたのなら、軽減税率の特例は受けられません。

（ 居住用財産は家屋を中心に考えることになっています。 ）

◎ご質問から察するところ、「軽減税率の特例」が適用されるかどうかをお知りになりたいのだと思います。12年前に一戸建てをお買いになったとのことですから、「所有期間10年超」「居住用財産である」という条件を耳にされて、利用できるのでは、とお考えになったのでしょうか。

◎しかし、結論から申しますと、残念ですがあなたの場合は軽減税率の特例の対象にならないようです。直接の理由は、購入されてから6年後に建て替えているからです。

◎資産の所有期間は、資産の引き渡しを受けた日をもって取得の日と判定されます。したがって、現在住んでいる家は6年前に取得したものであり、その所有期間は6年ということになるわけです。これがもし、部屋数を増やしただけの増築や改築

であれば、その期間にかかわらず12年前の購入時に取得があったことになるのですが…。

◎ところで敷地についてはどうでしょうか。所有期間そのものは10年を超えていることはたしかです。しかし税法では「家屋およびその家屋の敷地の用に供されている土地等」と定められていますから、家屋が所有期間10年以下であると、敷地だけを単独で軽減税率の特例の対象とすることはできないのです。

◎したがって、ご質問の場合には、10年を超えて所有する自宅の売却に適用される軽減税率の特例は受けられないことになります。ただし、居住用財産に認められる3,000万円特別控除はもちろん受けられますし、譲渡益から3,000万円控除を差し引いた残りは長期譲渡所得として、短期所有の場合より低い税率で所得税・住民税が課税されることになります。

