

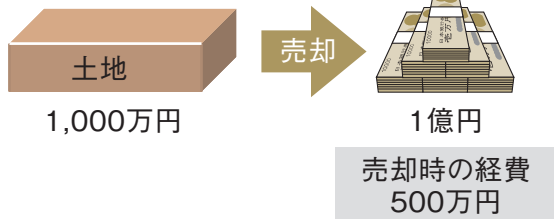
税制 チェックポイント

居住用財産の3,000万円特別控除

マイホームの売却益は3,000万円まで譲渡税が無税

通常、不動産の売却代金が、かつてその不動産を取得した際の取得費を上回る場合には、その売却益(値上がり益)に対して譲渡所得税及び住民税が課されます。

購入 50年前

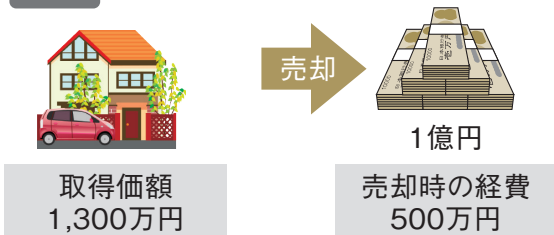


譲渡収入金額	取得費	譲渡費用	譲渡所得
1億円	-(1,000万円+500万円)		= 8,500万円
譲渡所得	(注)税率	所得税・住民税	
8,500万円	× 20.315%	=	約1,726万円

(注)平成25年1月1日から平成49年12月31日までの間、復興特別所得税として本税に2.1%上乘せられます。

しかし、売却した不動産がマイホームである場合には、その売却益のうち3,000万円までは譲渡税がかかりません。売却益が3,000万円を超える場合には、超えた部分に対して譲渡税が課税されますが、そのマイホームの所有期間が10年を超える場合には、通常の場合に比べて低い税率により譲渡税が課税されます。

購入 50年前



※建物の減価額を300万円と仮定します。

譲渡収入金額	※取得費	譲渡費用	譲渡所得
1億円	-(1,000万円+500万円)		= 8,500万円
※取得費は取得価額から所有期間に応じた建物の減価の額を控除します。			
取得価額	建物の減価額	取得費	
1,300万円	- 300万円	=	1,000万円
譲渡所得	特別控除	課税譲渡所得	
8,500万円	- 3,000万円	=	5,500万円
課税譲渡所得	(注)税率	所得税・住民税	
5,500万円	× 14.21%	=	約781万円

(注)平成25年1月1日から平成49年12月31日までの間、復興特別所得税として本税に2.1%上乘せられます。

譲渡税の税率

〈通常〉

所有期間	5年以下	5年超
所得税率	30.63%	15.315%
住民税率	9%	5%
合計	39.63%	20.315%

〈マイホームの場合〉

10年超
10.21%
4%
14.21%

※裏面チェックリストの要件を満たしたマイホームについては、所有期間が10年超の場合には、課税譲渡所得のうち6,000万円以下に対して14.21%の軽減税率が適用されます(課税譲渡所得のうち6,000万円超に対しては20.315%の税率となります)。

※所有期間とは、マイホームの取得から売却までの期間をいい、売却年の1月1日現在で何年経過しているかで判定します。

((注)平成25年1月1日から平成49年12月31日までの間、復興特別所得税として本税に2.1%上乘せられます。

取得費

親からの相続等により取得した不動産である場合でも、その親の取得費を引き継ぐことができます。実際の取得費が不明な場合には、「売却代金×5%」を取得費とみなすことができます。(上記の例では1億円×5%=500万円)

譲渡費用

譲渡費用とは、① 仲介手数料、② 印紙税、③ 土地測量費用、④ 建物取壊費用、滅失登記費用 ⑤ その他売却のために直接要した費用、をいいます。

■適用チェックリスト(下記①～⑥のすべての要件を満たす必要があります。)

	適用条件	チェック
①	<p>下記のいずれかの要件を満たすマイホームの売却であること</p> <p>①現在、主として住んでいる自宅の売却</p> <p>②既に転居している場合には、転居後の3年目の年末までの売却</p> <p>③家屋を取壊した場合には、②の範囲内で取壊日から1年以内に敷地の売却契約(ただし、敷地を賃貸等の用に供した場合は適用不可)</p> <p>④転勤等で単身赴任の場合には、配偶者等が居住するマイホームを売却</p> <p>※住民登録のみで居住の実態がない場合や、一時的な居住の場合は、原則として適用されません。 ※売却日は、「売買契約を締結した日」または「不動産を引き渡した日」のいずれかを選択することができます。</p>	
②	<p>戸建の場合には、建物に本人の所有権があること</p> <p>※所有権が土地のみの場合でも、建物所有者と同居していたなど一定の要件を満たすと、一部控除することができる場合があります。</p>	
③	<p>売却する相手が、特殊関係者でないこと</p> <p>※「配偶者」「親」「子」「孫」「生計を共にしている親族」「同族会社」などに対する売却の場合は適用されません。</p>	
④	<p>新たに取得したマイホームについて、「住宅ローン控除」の適用を受けないこと</p> <p>※買換えの場合には「3,000万円特別控除」と「住宅ローン控除」のいずれかを選択しなければなりません。</p>	
⑤	<p>「特定の居住用財産の買換え」など他の特例の適用を受けないこと</p> <p>※「3,000万円特別控除」と「特定の居住用財産の買換え」のいずれかを選択しなければなりません。</p>	
⑥	<p>前年又は前々年において、居住用の特例を適用していないこと</p> <p>※「居住用の特例」とは、「居住用財産の3,000万円特別控除」「特定居住用財産の買換え特例」「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」などの制度をいいます。</p>	

■注意事項

- 土地・建物が共有の場合には、共有者も上記要件を満たせば、3,000万円特別控除を適用することができます。
- 「店舗併用住宅」「賃貸併用住宅」「完全分離型二世帯住宅」などの場合には、原則として自己の居住用割合のみ3,000万円特別控除の対象になります。
- 自治体によっては、3,000万円特別控除を適用しても、翌年分の健康保険料等が増加することがあります。

■手続き

売却年の翌年2月16日～3月15日に居住地所轄の税務署で確定申告しなければなりません。
 なお、売却年は、売買契約をした年と引渡をした年のいずれかを選択することができます。

必要書類	確定申告書・譲渡所得の内訳書など	税務署
	戸籍の附票(売却契約日の前日において住民票に記載された住所が売却資産の所在地と同じ場合には不要)	市区町村役所
	譲渡した土地・建物の全部事項証明書	法務局
	売却時の書類(コピー) ・売買契約書・譲渡費用領収書など	(本人所有)
	取得時の書類(コピー) ・売買契約書・売買代金受領書・取得費用領収書など	(本人所有)
	マイナンバー関係書類	本人準備