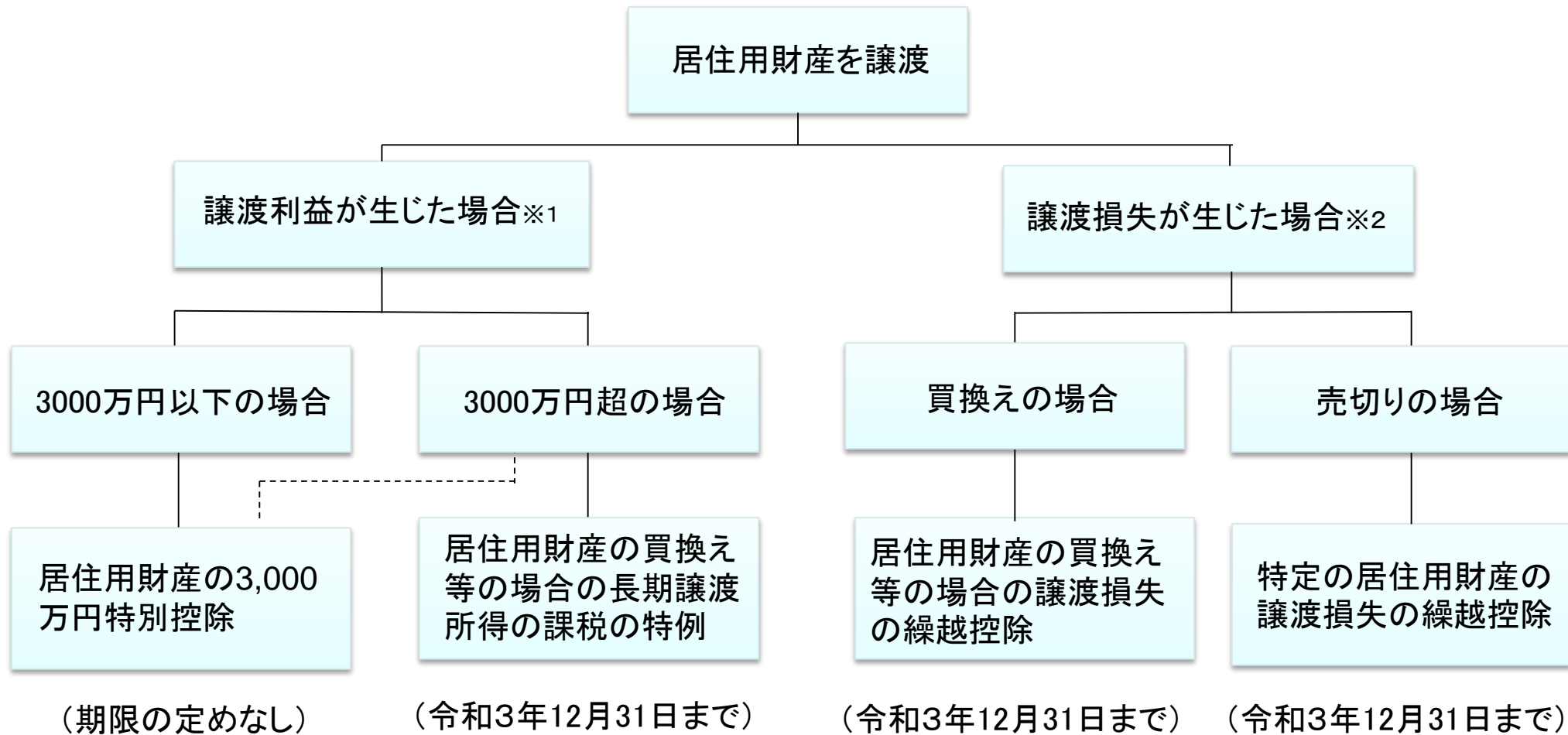


居住用財産の譲渡に係る特例について

住替えを支援する観点から、居住用財産を譲渡した場合、所得税(住民税)について以下のような特例措置を講じている。



※1 譲渡利益 : 旧居の譲渡価額 > 旧居の取得費 + 譲渡費用

※2 譲渡損失 : 旧居の譲渡価額 < 旧居の取得費 + 譲渡費用。なお、譲渡損失の場合は譲渡所得課税は生じない。

居住用財産の譲渡に係る特例について

【居住用財産の3,000万円特別控除】

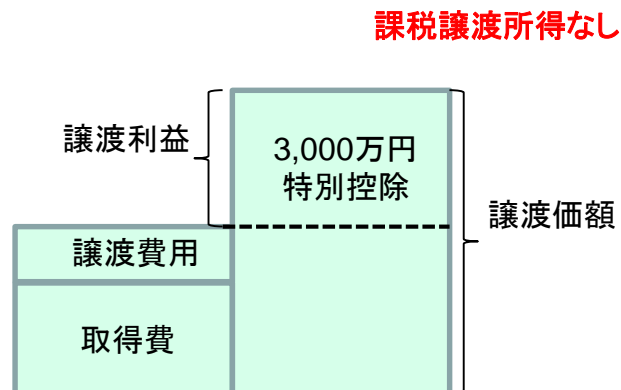
買換え特例との選択適用

マイホーム(自分の住んでいる建物やその敷地)を譲渡し、譲渡利益が生じた場合、譲渡利益から3,000万円を特別控除して譲渡所得を計算。

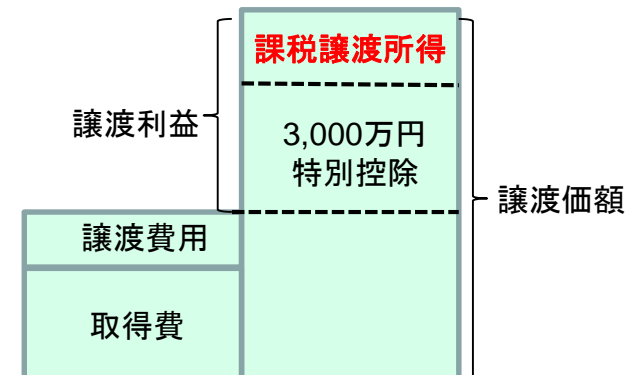
【主な要件】

- ・居住用財産であること
 - ・住まなくなった日から3年目の年末までに譲渡すること
- ※東日本大震災によって滅失した場合は、災害があった日から10年目の年末までに譲渡すること

■譲渡利益が3,000万円以下の場合



■譲渡利益が3,000万円超の場合



居住用財産の譲渡に係る特例について

【居住用財産の買換え等の場合の長期譲渡所得の課税の特例】

マイホームを譲渡し、譲渡利益が生じた場合、

3000万円控除との選択適用

- ①譲渡による収入金額が新しく取得したマイホームの取得価額以下の場合には譲渡がなかったものとして、
- ②譲渡による収入金額が新しく取得したマイホームの取得価額超の場合にはその差額分について譲渡があったものとして、

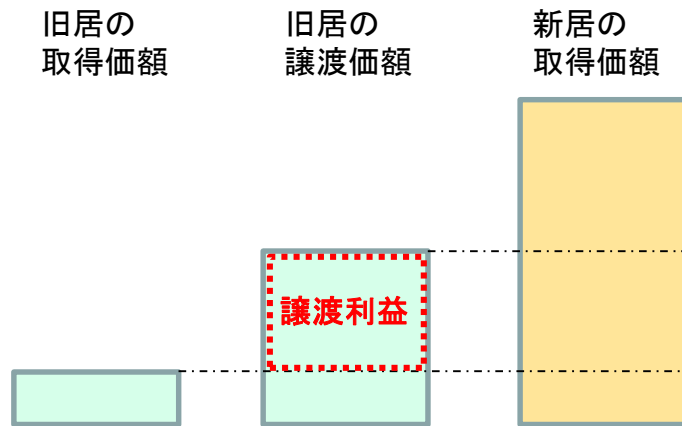
譲渡所得を計算

【主な要件】

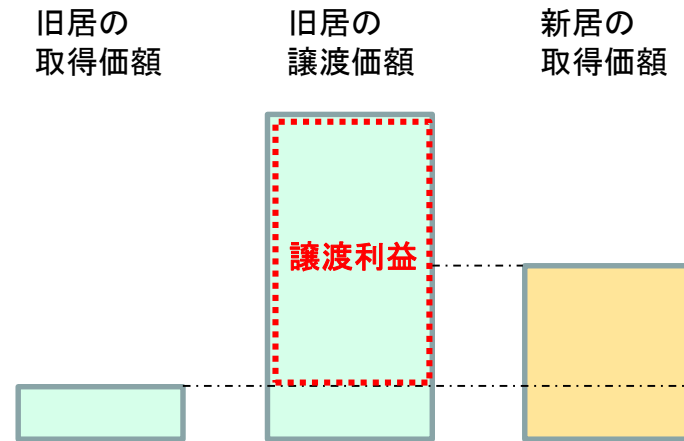
- ・居住用財産であること
- ・譲渡した住宅を10年超所有・居住していること
- ・譲渡した年の前年から翌年末までに新たな住宅を取得し、その翌年末までに居住すること(最大3年)

①譲渡による収入金額が新しく取得したマイホームの取得価額以下の場合

②譲渡による収入金額が新しく取得したマイホームの取得価額超の場合



➡ 譲渡がなかったものとする
(課税譲渡所得なし)



➡ 政令で定める計算式により、譲渡利益の一部に課税
(一部課税譲渡所得あり)

※譲渡がなかったものとされた部分については、買い換えた新居を将来譲渡するときまで譲渡利益に対する課税が繰り延べられる。(将来的に課税され得る。)

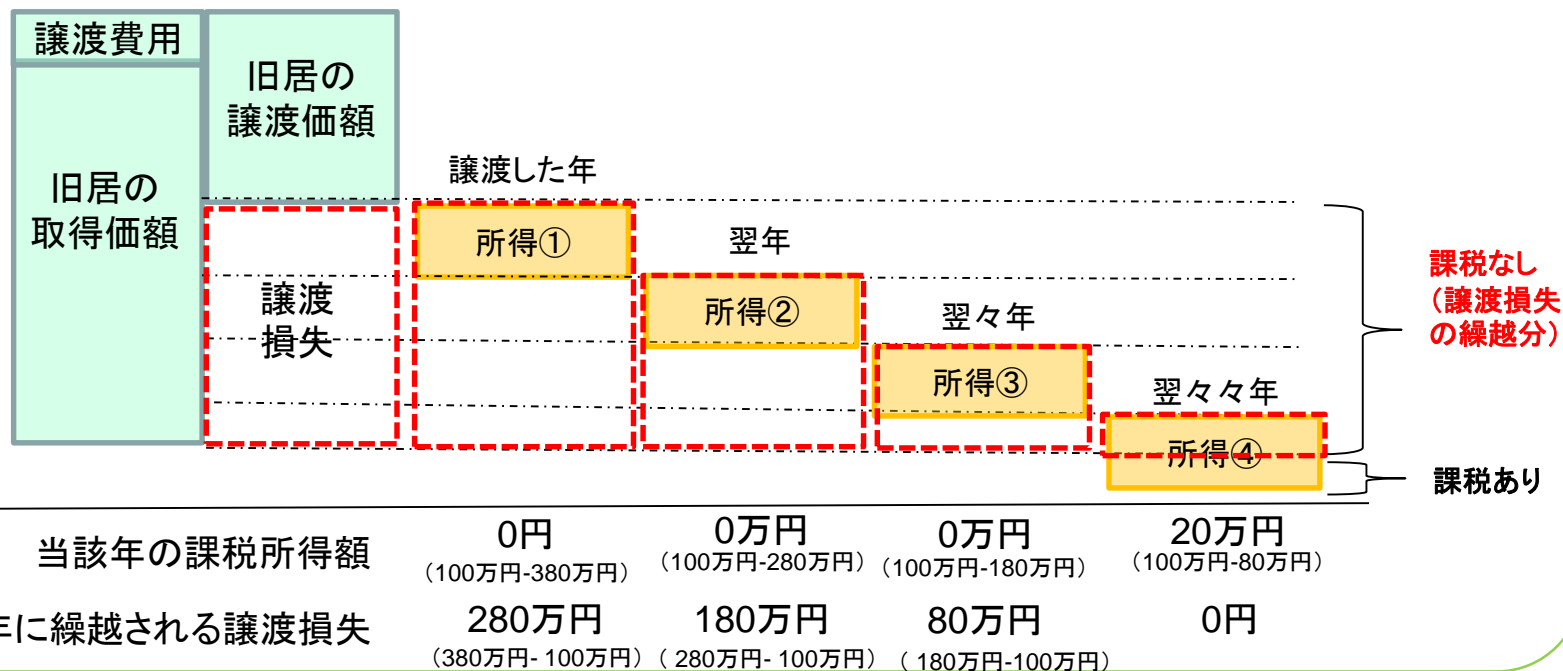
居住用財産の譲渡に係る特例について

【居住用財産の買換え等の場合の譲渡損失の繰越控除】

住宅の住替え(買換え)で譲渡損失が生じた場合であって買換資産に係る住宅ローン残高がある場合は、所得金額の計算上控除(以降3年間繰越控除)

【主な要件】

- ・居住用財産を譲渡すること
- ・譲渡した住宅を5年超所有していること
- ・譲渡した年の前年から翌年末までに新たな住宅を取得し、その翌年末までに居住すること(最大3年)
- ・新たに取得した住宅について、償還期間10年以上のローンを有すること



例) 譲渡損失が380万円、毎年の収入所得が100万円の場合

居住用財産の譲渡に係る特例について

【特定の居住用財産の譲渡損失の繰越控除】

住宅の住替え(売切り※)で譲渡損失が生じた場合であって譲渡資産に係る住宅ローン残高が残る場合は、住宅ローン残高から譲渡額を控除した額を限度に、所得金額の計算上控除(以降3年間繰越控除)

(※ 新たな住宅の種別は問わない。)

【主な要件】

- ・居住用財産を譲渡すること
- ・譲渡した住宅を5年超所有していること
- ・譲渡した住宅について、償還期間10年以上のローンがあること

