

Actus Newsletter

マイホームの譲渡所得

財産を譲渡することによって利益（収入から取得費等を差し引いた差額。「譲渡所得」といいます。）が発生した場合、その利益に対する所得税を納める必要があります。マイホームを売却して利益が発生した時は、他の所得と区分して所得税額を算出する「申告分離課税制度」が適用されます。

■ 譲渡所得の計算方法

$$\text{収入金額} - (\text{取得費} + \text{譲渡費用}) - \text{特別控除額} = \text{課税譲渡所得金額}$$

取得費(注)		譲渡費用
①資産の購入代金	と収入金額の5% 相当額のいずれか 大きい方	①仲介手数料、測量費
②仲介手数料、登記費用		②貸家の売却に際し借家人に支払った立退料
③設備費、改良費など		③土地の売却に際し行った建物の取壊し費用 など

(注)相続開始から3年10カ月以内に相続財産を譲渡した場合、相続税額のうち一定額を取得費に加算できます。

■ マイホーム(居住用財産)の定義

- 自己の居住の用に供している家屋
 - 過去に自己の居住の用に供していた家屋(平成25年1月2日以後に居住しなくなったものに限る。)
 - 上記の家屋と共に譲渡されたその家屋の敷地
 - 災害により滅失した家屋の敷地(平成25年1月2日以後に居住しなくなったものに限る。)
- ※括弧書きは、平成28年分の確定申告を基準とした場合となります。

■ 譲渡益が発生した場合の特例(住宅ローン控除との併用適用は不可)

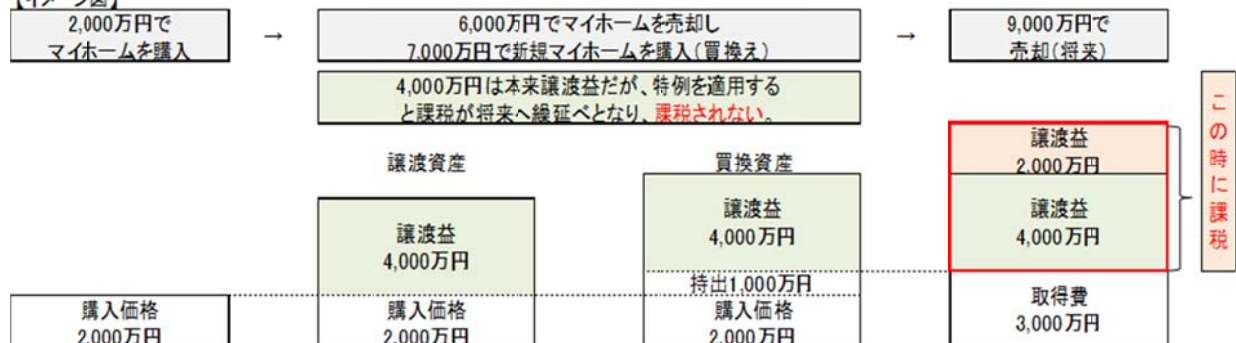
1. 3,000万円の特別控除の特例

マイホームの所有期間に関係なく、譲渡所得の金額から**最高3,000万円まで**を控除することができます。
※ 譲渡益に関しては、前年々々年で「1」および「2」の適用を受けていないことが要件となります。

2. マイホームの買換え特例

買換えたマイホームを**将来譲渡する時まで**、譲渡益に対する**課税を繰り延べる**ことができます。
※ 譲渡益に関しては、前年々々年で、「1」および「3」の特例の適用を受けていないことが要件となります。

【イメージ図】



※ 買換資産が譲渡資産より低額(上記で5,000万円のものを購入)の時は、**差額分(1,000万円)に課税**がされます。

譲渡資産の主な要件	買換資産の主な要件
①所有期間 10年超 ②居住期間 10年以上 ③売却価額が 1億円以下 など	①売却の前年から翌年までの 3年間 に買換え ②土地面積 500㎡以下、建物床面積 50㎡以上 など

3. 軽減税率の特例

所有期間が10年を超えるマイホームを売却した場合には、軽減税率を適用することができます。
※ 譲渡益に関しては、前年々々年でこの特例の適用を受けていないことが要件となります。

区分	短期譲渡所得		長期譲渡所得	
	5年以下	5年超	10年超	
税率	39.63%	20.315%	所得 6,000万円以下の部分	14.21%
			所得 6,000万円超の部分	20.315%

Q1. マイホームを売却して譲渡損失が発生した場合に、何か特例はありますか。

A 他の所得との損益通算及び繰越控除の特例があります。

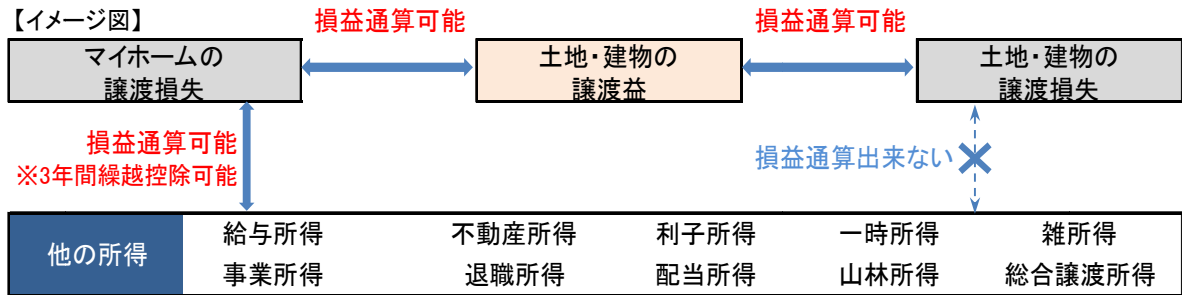
1. マイホームの買換え等の場合の譲渡損失の損益通算及び繰越控除(住宅ローン控除との併用適用可能)
マイホームを譲渡して損失がある場合、**他の所得と損益通算**をすることが出来ます。損益通算をしても、なお控除しきれない譲渡損失がある場合、翌年以後**3年間繰越控除**することが出来ます。

譲渡資産の主な要件	買換資産の主な要件
①所有期間 5年超	①売却の前年から翌年までの 3年間 に買換え
②合計所得金額が 3,000万円以下 (繰越控除時のみ)	②建物床面積 50㎡以上
	③買換資産に係る 償還期間10年以上の住宅ローン がある など

2. マイホームの譲渡損失の損益通算及び繰越控除(住宅ローン控除との併用適用可能)

「1」と異なり、買換資産を購入する必要はありません(譲渡資産の要件は同様)が、損益通算出来るマイホームの損失の金額の限度が「**借入金残高－譲渡代金**」となっており、実際に利用する人の範囲は狭いものになっています。

【イメージ図】



※ どちらも前年々々で、前頁「1～3」および上記「1」あるいは「2」の特例の適用を受けていないことが要件となります。

Q2. 相続で取得した母のマイホームを売却した場合に、何か特例はありますか。

A 相続等により取得した被相続人のマイホーム(注1)を平成28年4月1日から平成31年12月31日までの間に売却した時は、譲渡所得の金額から**最高3,000万円までを控除**することが出来ます(注2)。

(注1) マイホームに関して、以下の要件を満たしている必要があります。

1. **昭和56年5月31日以前**に建築されたもの
2. **区分所有建物登記がされていないもの**
3. 相続開始の直前において**被相続人のみが居住していたもの**に限ります。

(注2) 売却に関して、以下の要件等を満たしている必要があります。

1. 売却した人が相続等により被相続人のマイホームを取得したこと
2. 以下のいずれかの売却をしたこと(売却代金が**1億円以下**であること。)
 - イ 被相続人のマイホームを売却するか、マイホームとともにその土地を売却すること
 - ロ 被相続人のマイホームの取壊し等をした上で、その家屋の土地を売却すること