

マイホーム売却益が発生した場合の買換え特例

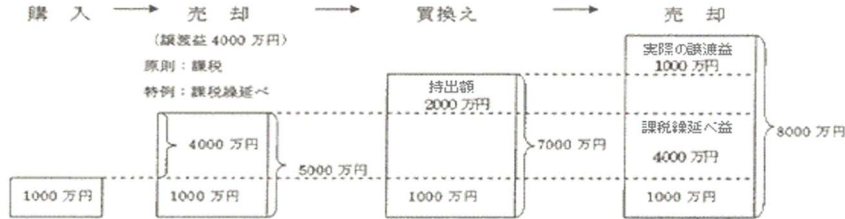
◆ 譲渡利益の買換え特例

マイホームを売却して譲渡利益が出る場合には、一定の要件を満たすと、譲渡益に対する課税を将来に繰り延べることができます(譲渡益が非課税となるわけではありません。)(**2021年12月31日まで**)

＜主な適用要件＞

- ・自己の居住用の不動産であること(転居後、3年目の年末までに売却すればOK)
- ・所有期間が売却年の1月1日において土地建物共に10年を超えていること
- ・売った人の居住期間が10年以上であること
- ・売った年の前年から翌年までの3年の間に建物の床面積が50㎡以上で土地が500㎡以下のマイホームを買い換えること。

例えば、1,000万円で購入したマイホームを5,000万円で売却し、7,000万円のマイホームに買い換えた場合には、通常の場合4,000万円の譲渡益が課税対象となりますが、特例の適用を受けた場合、売却した年分で譲渡益への課税は行われず、買い換えたマイホームを将来譲渡したときまで譲渡益に対する課税が繰り延べられます。(下图の場合は5000万円に課税)



※説明を簡潔にするため減価償却などは考慮外。(出典：国税庁資料)

TAX ニュースレター

東栄税理士法人

03-5778-4722

<http://toeitax.co.jp/>

2021/09 月号

マイホームは買換え特例より 3000 万控除を

居住用買換え特例とは

近年の金融緩和やコロナによる在宅勤務等の影響により不動産の価格が上がっており、マイホームを買換えして利益が出ている方も多くいるようですので、今月は居住用買換え特例制度について解説したいと思います。

買換え特例とは、上図にあるとおり一言で言ってしまうと「譲渡益に対する課税を将来に繰り延べる」制度です。非課税となる制度ではありません。「将来」とは、買い換えたマイホーム(新居)を次に売った時のことで、その時今回繰り延べた税金を課税します。具体的には、新居の取得費を実際に買った金額ではなく売ったマイホームの取得費とすることで取得費が下がり、新居を売った時の利益がかさ上げされる、という計算になります。この特例は 3000 万控除とも税率 14%となる軽減税率とも併用不可です。ローン控除と併用できない点も同じですので、結局「3000 万控除+軽減税率」or「買換え特例」という選択になります。

通常は 3000 万控除を

なお、将来課税するとは言ってもかさ上げされた利益が結果 3000 万以下だったら新居の 3000 万控除でゼロとなりますので、**必ず将来課税される訳ではありません。**しかし、デメリットは「売った金額<買換え金額」である場合に限り税金が一時的にゼロになるだけであり、縮小買換え(買い換え金額の方が少額)の場合は手元に残した分は軽減税率もない 20%等の税金が掛かる点です。つまり同額以上の買換えでない限りはその部分は高めの納税が生じてしまいます。それでも、昔は数億レベルの売却益の場合 3000 万控除ではカバーしきれず買換え特例を使う余地がありました。それも今は **1 億円以下の売却に限られている**ため利益も限度があり通常は「3000 万控除+軽減税率」を選択することになるでしょう。あり得るとすると 9000 万前後の利益が出ていて同額程度の買換えをしている人だけ、ということですね。

今月のコメント

CR7 が我がマン U に戻ってきました。今年 CB にヴァラン、WG にサンチョも取りましたので、かなりの戦力アップとされています。昨年 2 位でしたので今年はプレミア優勝がタスクでしょう。しかしながら優勝候補に挙げている専門家は少ないようで、理由は監督のスールシャールの力量のようです。たしかに今はベップマン C、トゥヘルチエルシー、 Klopp、バブールと強豪がひしめいているプレミアですから誰がやっても難しいでしょうが、就任以来下馬評を覆してきたスールシャールにぜひ期待したいものです。システムが全てではなく選手主体のサッカーでも勝てないことはないでしょうし、見ていて面白いサッカーをしているのでそのまま監督を続けてほしいと思います。

税理士 岡本勲

〒150-0002 東京都渋谷区渋谷 2-10-15 エキスパートオフィス渋谷 9 階

Email : okamoto@toeitax.co.jp

東栄税理士法人