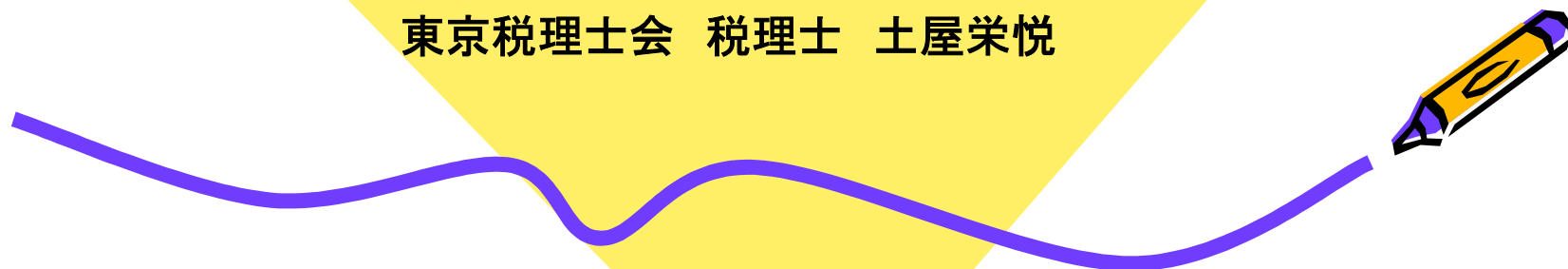




東海税理士会 情報システム委員会

# TAINSを利用した「所得税トラブル事例の検討」

東京税理士会 税理士 土屋栄悦



# 譲渡所得のトラブル事例

## 所有期間

- ①短期譲渡所得と長期譲渡所得は、譲渡した日の属する年の1月1日における所有期間が5年を超えるか否かで区分されるものを、譲渡の日における所有期間が5年を超えることによって、長期譲渡所得とし、その税率の適用を誤ってしまった。
- ②土地は10年以上の所有であるが、建物は途中で建て替えており、未だ10年経過していないため、土地についてのみ軽減税率（低率分離課税）の適用があると思った。

## 居住用財産の譲渡

- ① チョット住めば特例が受けられると思った。
- ② 住民票があれば特例が受けられると思った。
- ③ 婚姻期間20年以上の夫婦間において居住用財産の贈与税の特例の適用を受けた直後に売却を行い、各々3,000万円特別控除を適用した。
- ④ 建物所有者が夫1人で、土地所有者が夫婦2人であるにも関わらず、3,000万円控除が夫婦二人とも適用できると思った。
- ⑥ 家屋を取り壊して1年を経過しているにも関わらず、住まなくなってから3年を経過していないため、特例の適用ができるとした。

# 譲渡所得の対象資産

譲渡所得とは、資産の譲渡（土地に関する一定の権利の設定等のうち特定のものを含みます。）による所得をいいます（所法33①、所令79）が、棚卸資産等の譲渡による所得は譲渡所得には含まれません（所法33②）。

	譲 渡 所 得	
資産の譲渡による所得（借地権等の設定等のうち特定のものを含む。）	棚卸資産等の譲渡その他営利を目的として継続的に行われる資産の譲渡による所得（A）	事業所得又は雑所得
	（A）以外の山林の伐採又は譲渡による所得	山林所得又は事業所得・雑所得
	金銭債権の譲渡による所得	事業所得又は雑所得

# 譲渡所得の基本的計算

## Q1 譲渡所得の計算

個人が不動産を売却しました。譲渡損益はどのように計算しますか。

A 不動産の売却による利益とは、原則として取得時から売却時までの資産の値上益であり、具体的には次の算式により計算されます。

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

## Q2 総収入金額

譲渡損益の計算をする場合の総収入金額へ算入すべきものを教えてください。

A 収入金額は、資産を譲渡したことによるその年において「収入すべき金額」のことをいいます。たとえ、譲渡をした年に売却代金の一部しか受け取っていない場合においても、未収入金部分である残金を含めた金額はその資産を譲渡した年の収入金額となります。また、固定資産税等の精算金も収入金額となります。また、固定資産の交換の場合には、交換取得資産の時価、負担付贈与の場合には、負担する債務の額、財産分与の場合には、消滅する財産分与義務の額が総収入金額となります。

$$\text{総収入金額} = \text{売買代金} + \text{固定資産税等の精算金}$$

## Q3 取得費

譲渡損益の計算をする場合の取得費を教えてください。

A 実額取得費と概算取得費のいずれか大きい方（納税者有利）を選択します。

実際の購入代金などを使って計算した原則的な取得費を「実額取得費」、収入金額の5%で計算した取得費を「概算取得費」として説明を行います。実額取得費がわかる場合でも、概算取得費を選択することができますので、実際には実額取得費と概算取得費を比較し、大きい方を取得費として選択し計算します。

### ①実額取得費

実額取得費とは、実際に支出した金額に基づく取得費で、契約書・領収書・請求書などの第三者発行の資料を根拠に計算するものです。したがって、取得時の契約書等の資料がない場合には原則として実額取得費を計算することはできません。

実額取得費は、不動産の購入代金等に仲介手数料などの購入諸経費と造成費用やリフォームなどの改良費用を加えて計算します。建物の取得費は、これらの合計額から減価償却費を控除します。

土地	取得に要した金額	+	設備費及び改良費	
建物	取得に要した金額	+	設備費及び改良費	- 減価償却費相当

### ②概算取得費

実際の購入代金などを使って計算した取得費を「実額取得費」、総収入金額の5%で計算した取得費を「概算取得費」といいます。実額取得費が不明の場合または実額取得費よりも概算取得費の方が大きい場合には概算取得費を選択します。

$$\text{概算取得費} = \text{総収入金額} \times 5\%$$

# 譲渡所得の基本的計算

具体的に実額取得費としては次のようなものが該当します。（所法33, 38, 所基通37-5, 38-1, 38-2, 38-8, 38-9, 38-9の3~38-11, 49-3, 60-2）

1 購入代金 2 建物請負代金 3 購入時の仲介手数料 ④購入時の契約書の印紙代 ⑤購入（相続等による取得を含む。）時の登記費用（登録免許税、司法書士等の報酬） ⑥不動産取得税 7 購入時に支払った立退料、移転料	⑧特別土地保有税 9 土地造成費用 10購入後概ね1年以内に取り壊した建物の購入代金及び取壊費用 11使用開始前の借入金の支払利息 12契約解除に伴い支出する解約違約金 13借地の更新料 14建物の増改築代金 15その他取得関連費用
--	---

（注1）建物の取得費は上記購入代金等から減価償却費を控除した金額となります。

住宅用建物の減価償却費の計算方法は定額法と定率法がありますが、居住用財産などの非業務用資産と平成10年4月1日以降取得の業務用資産は定額法によって減価償却費の計算を行います。

用途期間	減価償却費相当額
業務供用期間	その者の選択した償却方法により譲渡までに必要経費に算入した償却費の合計額
非業務供用期間	取得に要した金額等×0.9×償却率（※1）×経過年数（※2）

（※1）非業務供用期間の償却率

建物の構造		償却率
木造		0.031
軽量鉄骨	3mm超4mm以下	0.025
	3mm以下	0.036
(鉄骨)鉄筋コンクリート造		0.015

（※2）経過年数

経過年数に1年未満の端数があるときは6ヶ月以上のときは1年とし、6ヶ月未満のときは切り捨てます。

（注2）業務の用に供される資産の場合④⑤⑥⑧の金額は取得費に算入されません。

（注3）消費税が課税されている場合は、消費税の額を含めて計算します。

# 譲渡所得の基本的計算

## Q 4 固定資産取得に伴う諸費用の取扱い

固定資産を取得する際に支出する諸費用は取得費となりますか。

A 資産取得に係る租税公課は種類等に応じ以下のように取り扱います。（所基通37-5, 49-3, 38-9）

区 分		取扱い
業務用資産	登録免許税（登録に要する費用を含む。）	①特許権、鉱業権
		②船舶、航空機、自動車
		③①及び②以外
	固定資産税、不動産取得税、特別土地保有税、事業所税、自動車取得税等	必要経費
非業務用資産	登録免許税（登記に要する費用を含む。）、不動産取得税等固定資産の取得に伴い納付することとなる租税公課	取得費

資産取得に係る借入金の利息は次のように取扱います。（所基通38-8, 37-27, 37-28）

固定資産の取得のために資金を借り入れる際に支出する公正証書作成費用、抵当権設定登記費用、借入れの担保として締結した保険契約に基づき支払う保険料その他の費用で当該資金の借入れのために通常必要と認められるものについても、同様に取扱います。

	業務開始	使用開始
業務用資産	取得価額	取得価額又は必要経費
非業務用資産	取得費	必要経費

## Q 5 実額取得費の証明手段

購入時の契約書等を紛失してしまいました。実際に購入した価格は実額取得費を証明する資料としてどのようなものがあるのでしょうか。

A 購入時の契約書等を紛失してしまい購入価額が不明な場合には、原則として概算取得費によることとなります。ただし、契約書・領収書等以外で実際の購入価額を証明できるものがある場合には、実額によって計算することができます。次のようなものはその一例です。

①通帳等の出金により購入価額として支払った金額が明らかに証明できる ②住宅ローンを借りた金銭消費貸借契約書のコピー、ローンの償還表等がある ③全部事項証明書の乙欄で抵当権の設定金額の状況がわかる ④購入当時の不動産業者の、価格が記載されているパンフレット等がある

また、上記①から④の金額の蓋然性を高めるものとして、次のような統計的データも役に立ちます。

(イ) 土地 一般財団法人日本不動産研究所が公表している「市街地価格指数」を基にして、売却価額に指数の割合を乗ずることにより購入当時の価額を推定する方法。

(ロ) 建物 「建物の標準的な建築価額表」を基にして、購入当時の価額を推定する方法。

ただし、上記方法で算定する金額は実際の購入価額を証明するものではありません。原則としては概算取得費を採用すべきであると考えますが、複数の証拠資料に基づき実額取得費としての信憑性が高まり、実額取得費と認められる場合もあると思います。

# 譲渡所得の基本的計算

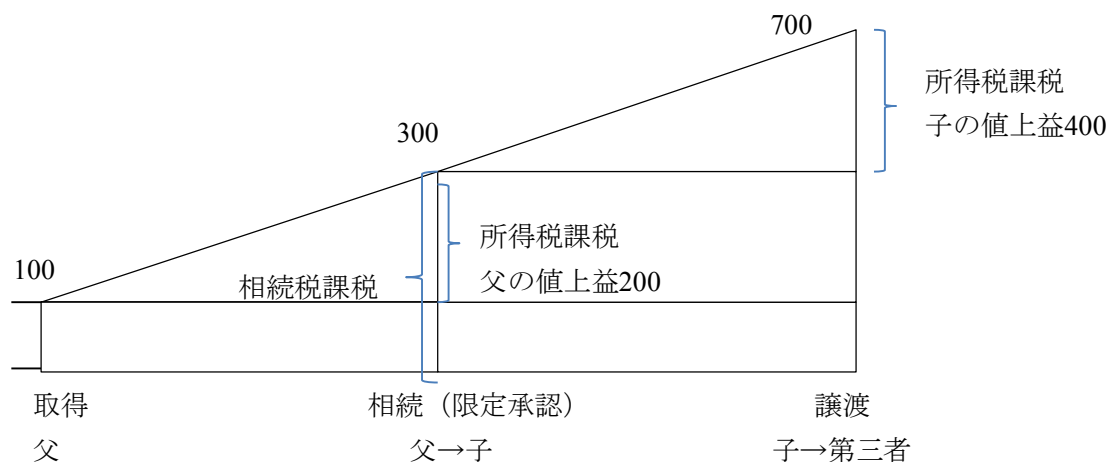
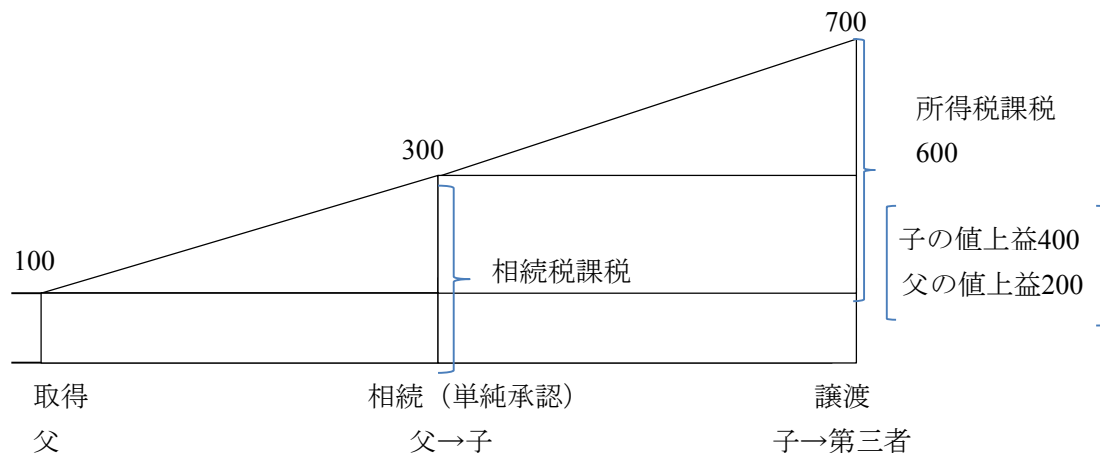
## Q 6 贈与等により取得した資産の取得費と取得時期

贈与又は相続によって取得した資産の取得費と取得時期について教えてください。

A 次に掲げる事由により取得した資産を譲渡した場合における譲渡所得の金額等の金額の計算については、その者が引き続きこれを所有していたものとみなす。(所法60)

①贈与、相続(限定承認に係るものを除く。)又は遺贈(包括遺贈のうち限定承認に係るものを除く。)

②個人に対する譲渡で売却損が発生する場合



限定承認の場合には父の値上益に対する所得税は父の相続税の計算上債務控除の対象となります。



# 譲渡所得の基本的計算

## Q 7 訴訟費用

所有権等を確保するために要した訴訟費用は取得費に算入することができますか。

A ①取得に関し争いのある資産につき、②その所有権等を確保するために直接要した訴訟費用、和解費用等の額は、その支出した年分の各種所得の金額の計算上必要経費に算入されたものを除き、資産の取得に要した金額とします。完全な所有権の取得後において、他からの権利侵害等を受けた場合で、その完全な所有権を確保するために要した訴訟費用等は、取得費に含めることができません。（所基通38-2）

## Q 8 一括購入した土地の一部を譲渡した場合の取得費

数年前に購入した土地1,485㎡のうち495㎡を売却しました。

売却した部分の土地は二公道に面するほか、ほとんど造成することなく宅地として利用できるなど、その単位当たりの価値は、残部分の土地の単位当たりの価値よりも高いといえます。この場合、譲渡した土地に対応する取得費はどのように計算するのでしょうか。

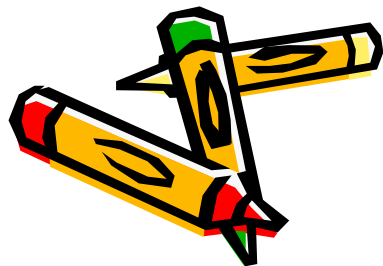
	売却部分 495㎡	残部分 990㎡

A 一括して購入した一団の土地の一部を譲渡した場合における譲渡所得の金額の計算上控除すべき取得費の額は、原則として当該土地のうち譲渡した部分の面積が当該土地の面積のうちに占める割合を当該土地の取得価額に乗じて計算した金額によるべきであるが、当該土地のうち譲渡した部分の譲渡時の価額が当該土地の譲渡時の価額のうちに占める割合を当該土地の取得価額に乗じて計算した金額によることも認められます。（所基通38-1の2）

面積の比による取得価額の按分計算

選択

価額の比による取得価額の按分計算



# 譲渡所得の基本的計算

## Q 9 譲渡費用

譲渡益の計算をする場合の譲渡費用を教えてください。

A 譲渡費用とは、「その資産の譲渡に要した費用（所法33③）」であり、次の2つに区分することができます。

区 分	内 容	具体例
譲渡直接費用	資産の譲渡に際して支出した当該譲渡のために <b>直接</b> 要した費用	仲介手数料
譲渡資産の価値増加費用	譲渡資産の譲渡価額を増加させるための当該譲渡に際して支出した費用	立 退 料

(注) 引っ越し費用、固定資産税、譲渡代金の取り立て費用などは譲渡費用には含まれません。

不動産を譲渡する場合には様々な費用がかかりますが、譲渡のために支払った費用についても、取得費と共に収入金額から差し引いて譲渡所得を計算します。

①売却時の仲介手数料

②売却時の契約書の印紙代

③売却時の登記費用（登録免許税、司法書士等の報酬）

④売却のための広告料

⑤売却のために行った測量費、不動産鑑定料

⑥譲渡のために支払った立退料

⑦土地等を売却するために取り壊した建物の取り壊し費用、及び取り壊した建物の取得費相当額

⑧売買契約後に更に有利な条件で他に売却するために支出する解約違約金

⑨その他譲渡関連費用

## Q 1 0 間違いやすい譲渡費用の例示

次に掲げる費用は譲渡費用に該当しますか。

①相続登記費用 ②抵当権抹消費用 ③使用貸借の貸家に係る立退料

A 各費用が譲渡費用に該当するか否かは次のとおりです。

### ①相続登記費用

譲渡費用に該当せず、取得費に含めて譲渡所得の計算上控除することになります。（最高裁平成17年2月1日）

### ②抵当権抹消費用

譲渡費用に該当せず、家事費となります。

抵当権の抹消が不動産譲渡に際して必要であったとしても、抵当権の抹消手続きは譲渡者である抵当権設定者が自己のためになした行為であり、譲渡のために直接要した費用には該当せず、譲渡資産の価値を増加させる費用にも該当しません。（名古屋地裁平成55年10月27日）

### ③使用貸借の貸家に係る立退料

譲渡費用に該当せず、家事費となります。使用貸借に係る賃借権は借地借家法に基づく保護規定の対象とされておらず、元来、保護の対象とされない一種の利用権を解消するための支出は親族間等における特殊性に配慮して任意に支出がなされるべきものと解すべきものです。

（横浜地裁平成9年6月25日）



# 譲渡所得の基本的計算

## Q 1 1 土地の一部を譲渡した場合の譲渡費用の取り扱い

個人である甲は、更地を半分に分筆し、その一方を本年8月に譲渡した。土地の全体に係る分筆のための測量及び登記費用は200万円でした。残地については、当面、使用又は譲渡する予定はありません。測量及び登記費用はいずれも本件譲渡のために必要不可欠な費用であるから、その全額を譲渡費用として良いでしょうか。

A 測量及び登記費用は、譲渡部分の範囲を特定するために、土地全体の測量が必要であり、かつ、分筆登記が必要であったため、その全額が譲渡費用に該当します。

譲渡費用とは、所得税法第33条第3項に規定する「資産の譲渡に要した費用」であり、次のような費用がこれに該当します（所基通33-7）。

- ① 資産の譲渡に際して支出した仲介手数料、運搬費、登記若しくは登録に要する費用その他当該譲渡のために直接要した費用
- ② 上記①に掲げる費用のほか、借家人等を立ち退かせるための立退料、土地を譲渡するためその土地の上にある建物等の取壊しに要した費用、既に売買契約を締結している資産を更に有利な条件で他に譲渡するため当該契約を解除したことに伴い支出する違約金その他当該資産の譲渡価額を増加させるため当該譲渡に際して支出した費用です。

分筆の登記申請の際に提出する地積測量図の取扱いは、平成17年に不動産登記法の改正によって明確化が行われました。この改正前は、分筆をした一方の土地のみについて求積すれば良いとされていましたが、改正により原則として「分筆後の土地のすべてについて求積方法を明らかにしなければならない。」とされました。つまり、分筆後の土地のいずれか一方だけではなく、分筆前の土地の全部について測量しなければ、分筆することができなくなりました。ただし、極めて例外的に、分筆前の土地が広大な土地であって、分筆後の土地の一方がわずかである場合などの特別の事情がある場合には、分筆後の土地の一方の土地のみについて測量すれば良いという取扱いもあります（不動産登記事務取扱手続準則72②）。

しかし、本件の測量は、本件の土地を均等に分割したものであり、前述の例外的取扱いには該当せず、分筆前のすべての土地について測量が必要であったために行われたものです。すなわち、本件を譲渡するためには、譲渡部分以外の土地に係る測量及び登記が必要であり、本件の測量代及び登記費用は、その全額が譲渡のために必要不可欠な費用であったため、その全額を譲渡費用とすることができます。

ただし、残地部分についても譲渡を予定している場合には、残地に係る譲渡費用にも該当するため、譲渡費用は収入金額の比で按分するなど合理的な方法によりそれぞれの資産に係る譲渡費用の額を計算する必要があります（所基通33-11）。

## Q 1 2 特別控除

譲渡益の計算をする場合の特別控除を教えてください。

A 特別控除は政策的配慮から一定の要件に該当する譲渡益について課税しないためのもので、代表的な特別控除には次のものがあります。

種類	概要	控除限度額
平成21年及び22年に取得した土地等に係る長期譲渡所得の特別控除	平成21年、22年中に取得した土地を譲渡年の1月1日における所有期間が5年を超えて譲渡した場合	1,000万円
居住用財産の特別控除	自己の居住の用に供されている家屋及びその敷地の用に供されている土地等を譲渡した場合	3,000万円
土地収用法等の特別控除	都市計画法等により資産が収用された場合	5,000万円

# 譲渡所得の基本的計算

## Q 1 3 税率

譲渡所得に係る所得税・住民税の税率を教えてください。

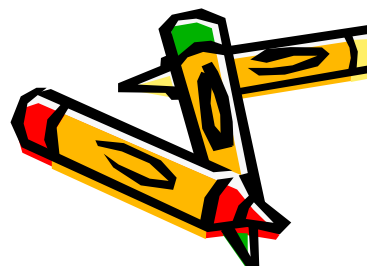
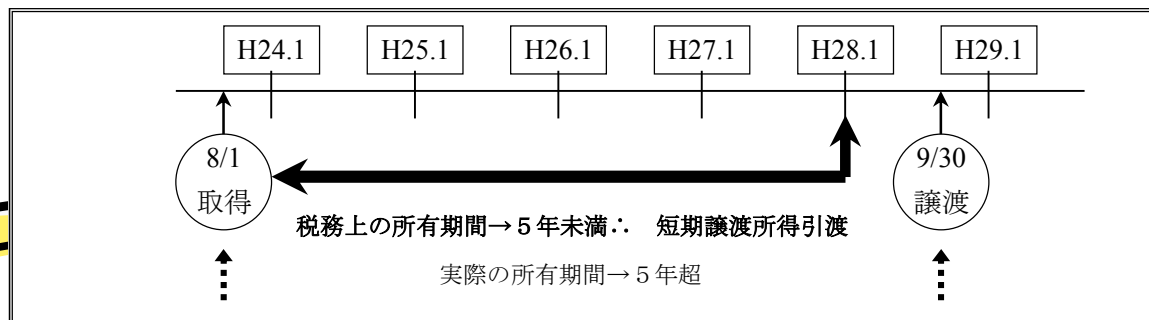
A 不動産の譲渡所得は、その不動産の所有期間に応じて「長期譲渡所得」と「短期譲渡所得」に区分されます。短期譲渡所得に比べ長期譲渡所得の方が税金の計算上優遇されており、所有期間に応じ税率が変わります。国税には復興税2.1%が加算されます。

譲渡年の1月1日現在 における所有期間	所得の区分	税 率
5年超	長期譲渡所得	20.315% (国税15.315%、地方税5%)
5年以内	短期譲渡所得	39.63% (国税30.63%、地方税9%)

## Q 1 4 所有期間の判定

平成23年8月1日に取得した資産を平成28年9月30日に譲渡した場合には長期譲渡所得となるのでしょうか。

A 実際の所有期間は5年2ヶ月ですが、譲渡所得に係る税金の計算上の所有期間は譲渡の日の属する年の1月1日現在で判定を行います。つまり、平成23年8月1日から平成28年1月1日までの所有期間となりますので、所有期間は4年5ヶ月であり、短期譲渡所得となります。取得後お正月を6度迎えてからの譲渡でなければ、長期譲渡所得とはなりません。



# 譲渡所得の基本的計算

## Q 1 5 取得の日と譲渡の日

所有期間の判定を行う場合の取得の日や譲渡の日は、契約日、引渡しの日、登記の日のどれを使うのでしょうか。

A 譲渡資産の所有期間は取得の日と譲渡の日で計算されます。この取得の日及び譲渡の日とは原則として不動産の引渡日（例えば、マンションの鍵の引渡の日）ですが、一定の場合には、契約効力発生日とすることができます。

区 分	取得の日又は譲渡の日
新築家屋	引 渡 日
上記以外	引渡日又は契約効力発生日

※新築家屋以外は、引渡日又は契約効力発生日のいずれかを取得の日又は譲渡の日とすることができます。

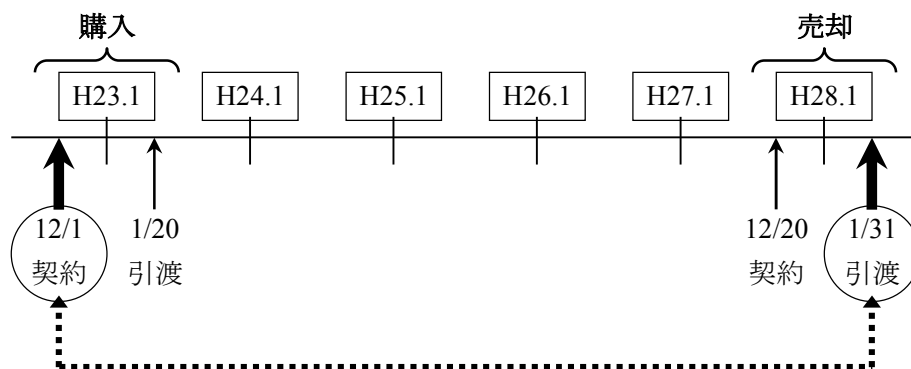
## Q 1 6 短期譲渡所得か長期譲渡所得か

中古で取得した居住用財産を売却しました。最も有利のなるように「取得の日」と「譲渡の日」を教えてください。

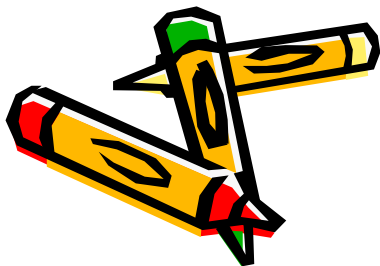
購入の契約日：平成22年12月1日 購入の引渡日：平成23年1月20日

売却の契約日：平成27年12月20日 売却の引渡日：平成28年1月31日

A 契約日（平成22年12月1日）を「取得の日」とし、引渡日（平成28年1月31日）を譲渡の日とした場合には、長期譲渡所得となります。



取得の日は契約日、譲渡の日は引渡日を選択することによって  
長期譲渡所得に該当することになります。



# 譲渡所得の基本的計算

## Q17 購入代金の区分方法

土地と建物を一括購入しました。建物については、減価償却費の計算などが必要であるため、取得価額を土地と建物に区分しなければなりません。区分する方法を教えてください。

A 次のそれぞれの区分の応じ、それぞれに掲げる方法により売買代金を区分します。

### (1) 消費税額が記載されている場合

契約書に消費税額が記載されている場合には、その消費税額から建物価格を計算することができます。契約書に消費税の記載がある場合には当事者が土地建物の区分金額に合意をしたものであり、原則としてこの方法以外の区分は認められません。

$$\begin{aligned} & \text{契約書に記載された消費税額①} \div \text{税率 (注)} = \text{建物の消費税抜きの価格②} \\ & \text{建物の取得価額} = \text{①} + \text{②} \\ & \text{土地の取得価額} = \text{消費税額込みの総額} - (\text{①} + \text{②}) \end{aligned}$$

(注) 税率

引渡日が平成元年4月1日～平成9年3月31日→3%

引渡日が平成9年4月1日～平成26年3月31日→5%

引渡日が平成26年4月1日～ →8%

※経過措置によって平成8年9月30日以前に契約を締結した工事等の請負契約等については平成9年4月1日以降の課税資産の譲渡等についても3%のものがあります。また、平成25年9月30日以前に契約を締結した工事等の請負契約等については平成26年4月1日以降の課税資産の譲渡等についても5%のものがあります。

### (2) 消費税額が記載されていない場合

#### ① 標準的な建築価額を建物の取得価額の基礎とする方法

契約書に消費税額が記載されていない場合には、建物の取得価額を建築時の「建物の標準的な建築価額表」から計算します。新築であればその価格が建物の取得価額となります。購入した建物が既存(中古)の場合には、建物の取得価額を建築時の建築価格で計算し、その価格から建築時から購入時までの償却費相当額を控除した金額が建物の取得価額となります。

$$\begin{aligned} & \text{① 建物の取得価額} = \text{「建物の標準的な建築価額表」の金額} \times \text{建物の総床面積} \\ & \quad \text{建物が既存(中古)の場合には上記金額から建築時から購入時までの償却費相当額を控除します。} \\ & \text{② 土地の取得価額} = \text{取得価額の総額} - \text{建物の取得価額} \end{aligned}$$

※「建物の標準的な建築価額表」の利用方法

「建築統計年報(国土交通省)」の「構造別：建築物の数、床面積の合計、工事費予定額」表の1㎡当たりの工事費予定額をまとめた表です。その建物の登記簿謄本から建築年と構造を確認し、この表に照らし合わせてその建物の建築時の建築単価を割り出します。

#### ② その他方法

対価の区分の方法については税法上、特別の規定はありません。

具体的方法として建物の標準的な建築価額表を使った方法を掲げましたが、その他にも固定資産税評価額で按分する方法や、近隣の取引事例などから土地の時価を算定し残額を建物価格とする方法も考えられます。

# 譲渡所得の基本的計算

## Q18 建物の取得費の計算

平成26年10月1日に一戸建てを45,000千円で購入しました。家屋は平成14年10月3日築の木造家屋で、床面積は150㎡です。この家屋及び土地のそれぞれの取得価額はいくらでしょうか。

**A** 平成14年に建築された木造住宅ですから、「建物の標準的な建築価額表」の建築単価は153,600円/㎡となります。平成14年当時の新築の取得価額から取得時までの償却費の額を控除した金額が家屋の取得価額となります。

また、土地の取得価額は、土地建物全体の取得価額から建物の取得価額を差し引いた金額となります。

### ① 建物の取得価額

$153,600\text{円}/\text{㎡} \times 150.00\text{㎡} = 23,040\text{千円}$

$23,040\text{千円} - 23,040\text{千円} \times 0.9 \times 0.031 \times 12\text{年} = 15,326,208\text{円}$

H14.10~H26.10→12年

### ② 土地の取得価額

$45,000,000\text{円} - 15,685,416\text{円} = 29,673,792\text{円}$

【参考】建物の標準的な建築価額表（単位：千円/㎡）

構造	木造・ モルタル	鉄骨 鉄筋 コンクリート	鉄筋 コンクリート	鉄骨
昭和42年	19.9	43.6	33.7	19.6
43年	22.2	48.6	36.2	21.7
44年	24.9	50.9	39.0	23.6
45年	28.0	54.3	42.9	26.1
46年	31.2	61.2	47.2	30.3
47年	34.2	61.6	50.2	32.4
48年	45.3	77.6	64.3	42.2
49年	61.8	113.0	90.1	55.7
50年	67.7	126.4	97.4	60.5
51年	70.3	114.6	98.2	32.1
52年	74.1	121.8	102.0	65.3
53年	77.9	122.4	105.9	70.1
54年	82.5	128.9	114.3	75.4
55年	92.5	149.4	129.7	84.1
56年	98.3	161.8	138.7	91.7
昭和57年	101.3	170.9	143.0	93.9
58年	102.2	168.0	143.8	94.3
59年	102.8	161.2	141.7	95.3
60年	104.2	172.2	144.5	96.9
61年	106.2	181.9	149.5	102.6
62年	110.0	191.8	156.6	108.4
63年	116.5	203.6	175.0	117.3
平成元年	123.1	237.3	193.3	128.4
2年	131.7	286.7	222.9	147.4
3年	137.6	239.8	246.6	158.7
4年	143.5	333.7	245.6	162.4
5年	150.9	300.3	227.5	159.2
6年	156.6	262.9	212.8	148.4
7年	158.3	228.8	199.0	143.2
8年	161.0	229.7	198.0	143.6
平成9年	160.5	223.0	201.0	141.0
10年	158.6	225.6	103.8	139.7
11年	159.3	220.9	197.9	139.4
12年	159.0	204.3	182.6	132.3
13年	157.2	186.1	177.8	136.4
14年	153.6	195.2	180.5	135.0
15年	152.7	187.3	179.5	131.4
16年	152.1	190.1	176.1	130.6
17年	151.9	185.7	171.5	132.8
18年	152.9	170.5	178.6	133.7
19年	153.6	182.5	185.8	135.6
20年	156.0	229.1	206.1	158.3
21年	156.6	265.2	219.0	169.5
22年	156.5	226.4	205.9	163.0
23年	156.8	238.4	197.0	158.9
24年	157.6	223.3	193.9	155.6
25年	159.9	256.0	203.8	164.3

# 譲渡所得の基本的計算

《質疑応答》

(資産税課情報第25号 [平成12年8月29日]) 「建物と土地を一括で取得している場合の『建物の取得価額』について」

(問) 「建物の標準的な建築価額」表は、どのような場合に使用するのか。

(答)

1 建物と土地を一括で購入している場合の建物の取得価額については、その購入時の契約書等において建物と土地の価額が区分されている場合には、その価額により、また、契約書等に区分された建物の価額が記載されていない場合でも、その建物に課税された消費税額が分かるときには、その消費税額を基に建物の価額を計算します。

しかし、購入時の契約において建物と土地の価額が区分されていない場合には、建物と土地の購入時の時価の割合で区分することとなります。この「建物の標準的な建築価額」表は、この場合の区分の一方法として、建物の取得価額を算定するために使用するものです。

2 「建物の標準的な建築価額」表は、構造別に建築年ごとの標準的な建築単価を示しているので、譲渡した建物の構造別に、その建物の建築年に対応する建築単価(1㎡当たり、千円単位)に、その建物の床面積(マンションの場合には、専有部分の床面積)を乗じて計算することになります。

(参考) この計数は、建築統計年報査(建設省)に掲げられている「構造別、用途別—建築物の数、床面積の合計、工事費予定額」の全国計の数値の「工事費予定額」を「床面積の合計」(いずれも全国計の数値)で除して算出したものであり、1㎡当たりの建築単価を千円単位で示している。

(問) 建物の取得価額が契約書で区分されている場合や建物に係る消費税額が分かる場合でも、「建物の標準的な建築価額」表により計算した建物価額により譲渡所得を計算してよいか。

(答) 「建物の標準的な建築価額」表による建物の取得価額の計算は、建物の取得価額が分からない場合に行うものであり、お尋ねのような、実際の価額が分かっている場合には、その実際の取得価額により譲渡所得の金額を計算することになります。

(問) 建築統計年報をみると、譲渡建物の所在する〇〇県の建物の建築価額は、全国平均による建物の建築価額よりも低いのであるが、〇〇県の建物の建築価額の単価を使用してもよいか。

(答) この「建物の標準的な建築価額」表は、建物の標準的な建築価額から簡便的に建物の取得価額を求めるために作成しているものです。

したがって、他の合理的な方法や指標があれば「それによって算定することも可能であり、建築統計年報による〇〇県の数値により建物の取得価額を算定しても差し支えありません。

参考：措置法通達35の2-9 (土地等と建物等を一括取得した場合の土地等の取得価額の区分)

土地等を建物等と一の契約により取得した場合における当該土地等の取得価額については、次によるものとする。

(1) 当該土地等及び建物等の価額が当事者間の契約において区分されており、かつ、その区分された価額が当該土地等及び建物等の当該取得の時の価額としておおむね適正なものであるときは、当該契約により明らかにされている当該土地等の価額による。

(2) 当該土地等及び建物等の価額が当事者間の契約において区分されていない場合であっても、例えば、当該土地等及び建物等が建設業者から取得したものであってその建設業者の帳簿書類に当該土地等及び建物等のそれぞれの価額が区分して記載されている等当該土地等及び建物等のそれぞれの価額がその取得先等において確認され、かつ、その区分された価額が当該土地等及び建物等の当該取得の時の価額としておおむね適正なものであるときは、当該確認された当該土地等の価額によることができる。

(3) (1) 及び (2) により難しいときは、当該一括して取得した土地等及び建物等の当該取得の時の価額の比によりあん分して計算した当該土地等の金額を、当該土地等の取得価額とする。

# 譲渡所得の基本的計算

## Q19 売却代金の区分方法

土地と建物を一括売却しました。建物と土地の所有者が異なる場合や所有期間が異なる場合には、土地と建物の売買代金を区分しなければなりません。区分する方法を教えてください。

A 次のそれぞれの区分に応じ、それぞれに掲げる方法により売買代金を区分します。

### (1) 消費税額が記載されている場合

売買契約書に消費税額が記載されている場合には、その消費税額から建物価格を計算することができます。消費税の記載がある場合には、土地建物の各々の対価について当事者の合意があったものと考えられますので、消費税より逆算する方法以外の区分方法は採用できません。

### (2) 消費税額が記載されていない場合

#### ① 建物の取得費相当額を建物の売却価格（収入金額）とする方法

$$\begin{aligned} \text{建物の収入金額} &= \text{建物の取得費相当額（注）} \\ \text{土地の収入金額} &= \text{契約書の総額} - \text{建物の収入金額} \end{aligned}$$

(注) 建物の取得費相当額

#### (i) 実額取得費がわかる場合

建物の実額取得費

#### (ii) 実額取得費がわからない場合

「建物の標準的な建築価額表」の金額×建物の総床面積－建築時から売却時までの償却費相当額

#### ② その他の方法

一括購入した場合の土地と建物の対価の区分方法と同様に、これらの方法以外にも土地の近隣の取引事例などから土地の時価を算定し、残額を建物価格とする方法や固定資産税評価額で按分する方法、簡易鑑定等によって区分する方法などもあります。なお、これらの売買価格を区分する方法は消費税を算定する際の基準として用いられることもあります。

## Q20 各々の売却代金

平成28年7月に自宅（建物は夫、土地は妻が所有）を5,000万円で一括売却しました。譲渡費用は150万円です。建物は木造100㎡で、平成11年7月に取得しています。建物及び土地の取得価額は不明です。この場合における各々の譲渡損益を教えてください。

A 建物の売却代金は譲渡時の取得費相当額とし、残高を土地の売却代金として計算すると以下のようになります。

建物

(注1) 売買代金	(注2) 取得費	(注3) 譲渡費用
8,374千円	-(418千円+251千円)	=7,705千円
(注1) 売買代金	@159.3千円×100㎡=15,930千円	
	15,930千円-15,930千円×0.9×0.031×17年=8,374千円	
(注2) 取得費	8,374千円×5%=418千円	
	8,374千円	
(注3) 譲渡費用	1,500千円× $\frac{8,374}{50,000}$	=251千円

土地

(注1) 売買代金	(注2) 取得費	(注3) 譲渡費用
41,626千円	-(2,081千円+1,249千円)	=38,296千円
(注1) 売買代金	50,000千円-8,374千円=41,626千円	
(注2) 取得費	41,626千円×5%=2,081千円	
(注3) 譲渡費用	1,500千円-251千円=1,249千円	

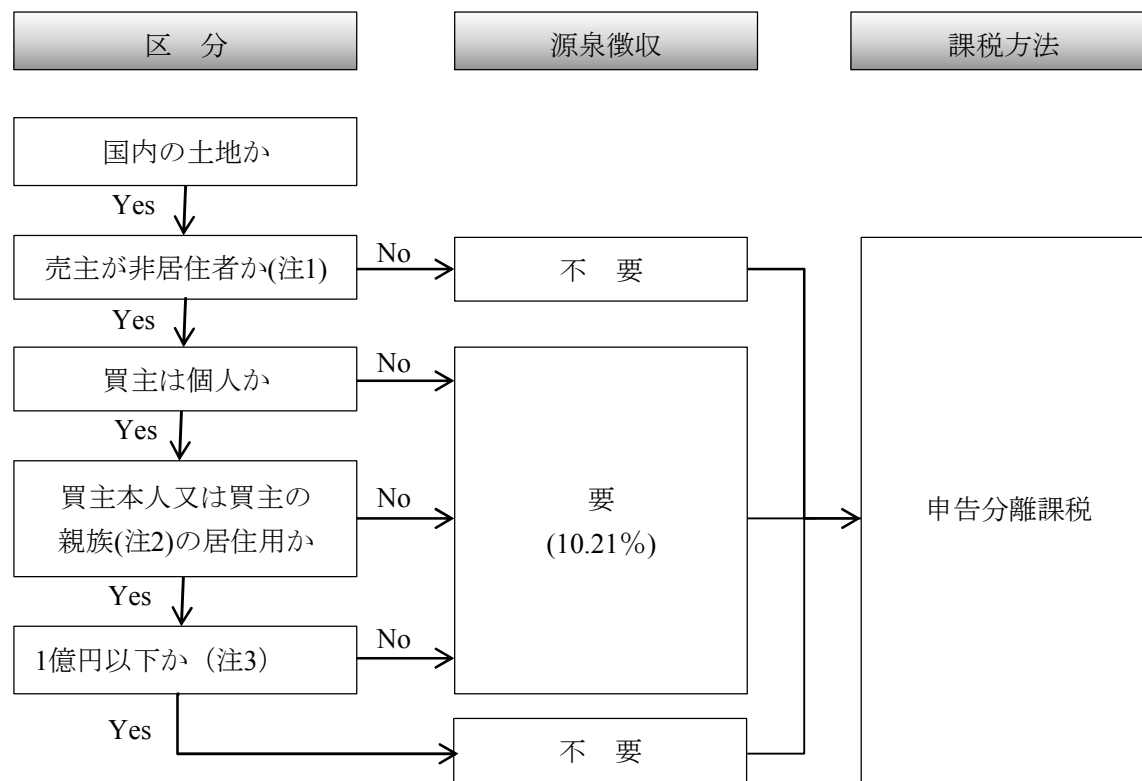


# 譲渡所得の基本的計算

## Q 2 1 売主が非居住者等である場合の源泉徴収義務

不動産の取得をする場合において、売主が非居住者又は外国法人であるときに注意すべき点を教えてください。

A 不動産の売主が非居住者又は外国法人である場合には、原則として買主は代金の支払の都度、支払金額の10.21%を天引き（源泉徴収）し、翌月10日までに税務署に納税をしなければなりません。ただし、一定の要件に該当する場合には源泉徴収の必要はありません。手付金や中間金であっても、それが土地等の譲渡対価に当てられるものである場合は、それぞれの支払時に源泉徴収する必要があります。



(注1) 非居住者とは、国内に住所を有しない個人又は1年以上国内に引き続き居所を有しない個人をいいます。日本人であっても、海外の支店等で勤務している場合や1年以上海外で生活している場合には、非居住者とされます。

(注2) 親族とは、配偶者、6親等内の血族及び3親等内の姻族をいいます。

(注3) 1億円を超えるかどうかの判定は、共有者ごとにその持分に応じて行います。



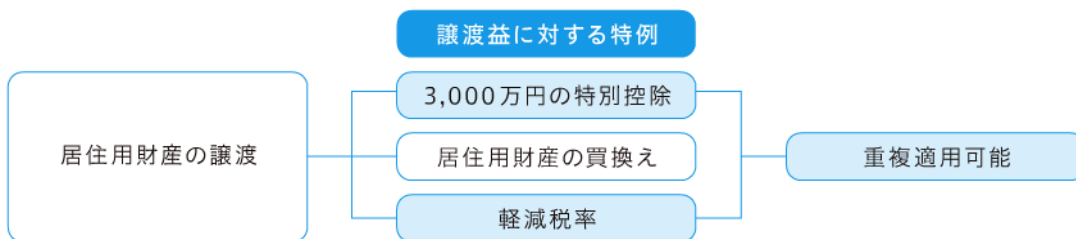
# 居住用財産に係る譲渡所得の特例（譲渡益）

## Q 2 2 居住用財産の譲渡益に対する特例

居住用財産の譲渡をしました。譲渡益が出た場合の譲渡所得の特例について、教えてください。

A 居住用財産を譲渡した場合には、新規に居住用財産を取得しなければならないため、その譲渡代金について、自由に処分することはできません。したがって、居住用財産の譲渡による所得は担税力がないため、課税を緩和する様々な特例が用意されています。

特例としては、①3,000万円特別控除、②特定の居住用財産の買換え、③軽減税率があります。これらの特例は、原則的には1つしか適用できませんが、①と③の重複適用だけは認められています。



## Q 2 3 居住用財産の範囲

居住用財産の譲渡をしました。譲渡益が出た場合の譲渡所得の特例について、教えてください。

A 居住用財産の譲渡については各種特例が設けられていますが、税法上の居住用財産とは次のような範囲になります。（措通31の3-2）その者が生活の拠点として利用している家屋（一時的な利用を目的とする家屋を除く。）をいい、これに該当するかどうかは、その者及び配偶者等（社会通念に照らしその者と同居することが通常であると認められる配偶者その他の者をいう。以下この項において同じ。）の日常生活の状況、その家屋への入居目的、その家屋の構造及び設備の状況その他の事情を総合勘案して判定する。この場合、この判定に当たっては、次の点に留意する。

(1) 転勤、転地療養等の事情のため、配偶者等と離れ単身で他に起居している場合であっても、当該事情が解消したときは当該配偶者等と起居を共にすることとなると認められるときは、当該配偶者等が居住の用に供している家屋は、その者にとっても、その居住の用に供している家屋に該当する。

(注) これにより、その者が、その居住の用に供している家屋を2以上所有することとなる場合には、その者が主としてその居住の用に供していると認められる一の家屋のみが、特例の対象となる家屋に該当することに留意する。

(2) 次に掲げるような家屋は、その居住の用に供している家屋には該当しない。

イ 特例の適用を受けるためのみの目的で入居したと認められる家屋、その居住の用に供するための家屋の新築期間中だけの仮住いである家屋その他一時的な目的で入居したと認められる家屋

(注) 譲渡した家屋に居住していた期間が短期間であっても、当該家屋への入居目的が一時的なものでない場合には、当該家屋は上記に掲げる家屋には該当しない。

ロ 主として趣味、娯楽又は保養の用に供する目的で有する家屋

# 居住用財産に係る譲渡所得の特例（譲渡益）

## Q 2 4 居住用財産の譲渡の意義

生活の拠点である居住用財産の譲渡した場合において、居住用財産の特例が認められる譲渡の形態は全部で5種類に限定されていると聞きました。どのような形態でしょうか。

A 居住用財産の譲渡の特例対象となる譲渡は、次の5つをいいます。

- ① 現に居住の用に供している家屋の譲渡
- ② 現に居住の用に供している家屋と共に譲渡する敷地等の譲渡
- ③ 居住の用に供さなくなった家屋の譲渡
- ④ 居住の用に供さなくなった家屋と共に譲渡する敷地等の譲渡
- ⑤ 災害により滅失した家屋の敷地等の譲渡

※上記③から⑤の譲渡については、居住の用に供さなくなった日又は災害があった日から3年を経過する日の属する年の12月31日までの譲渡に限る。

- |   |   |     |      |
|---|---|-----|------|
| ① | ↑ | 居住用 |      |
| ② | ↑ | 居住用 | + 敷地 |
| ③ | ↑ | 空き家 |      |
| ④ | ↑ | 空き家 | + 敷地 |
| ⑤ | ↑ | 火災  | + 敷地 |

居住の用に供さなくなった日または災害のあった日から3年を経過する日の属する年の12月31日までに譲渡するものに限られます。



用途は問わないため、途中で他人に貸していた場合でもOK。

全て居住用家屋の譲渡が中心であり、居住の用に供していないものは、居住の用に供さなくなった日から3年目の年末までの譲渡が要求されています。

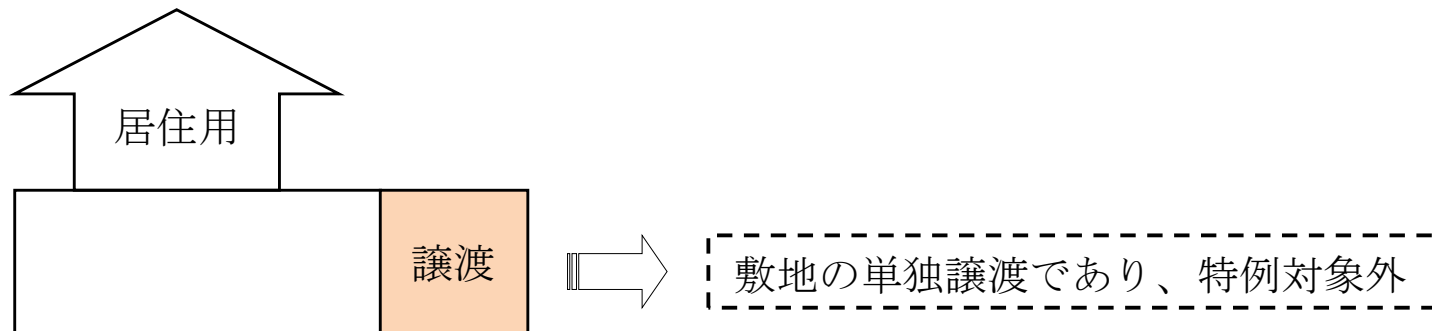


# 居住用財産に係る譲渡所得の特例（譲渡益）

## Q 2 5 庭先譲渡

隣地の方に依頼され庭の一部を譲渡することになりました。居住用財産の譲渡ですので、3,000万円控除の適用を受けることができるでしょうか。

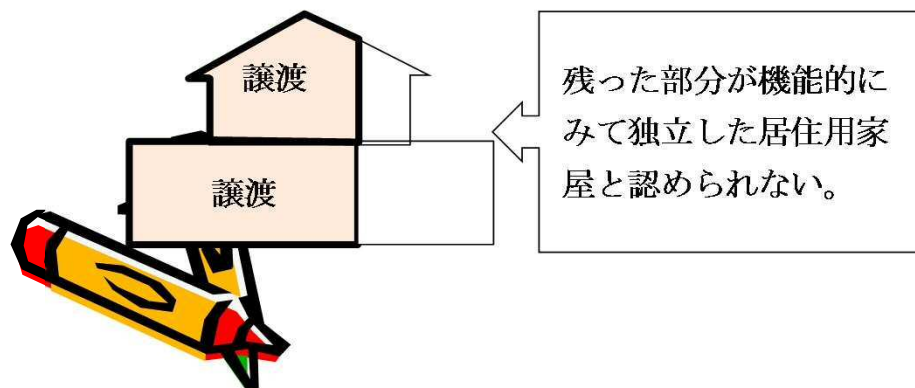
A 特例対象となる居住用財産の譲渡は、家屋が災害により滅失したときに行う敷地単独の譲渡以外は認めていません。したがって、庭先の譲渡は居住用財産の譲渡の特例対象外となります。



## Q 2 6 家屋の一部譲渡

居住の用に供している家屋を区分して、所有権の目的としてその一部を譲渡した場合には、居住用財産の譲渡の特例は適用できますか。

A 譲渡した部分以外の部分が機能的にみて独立した居住用の家屋と認められない場合に限り、居住用家屋の一部の譲渡は、居住用財産の譲渡の特例が適用されます。



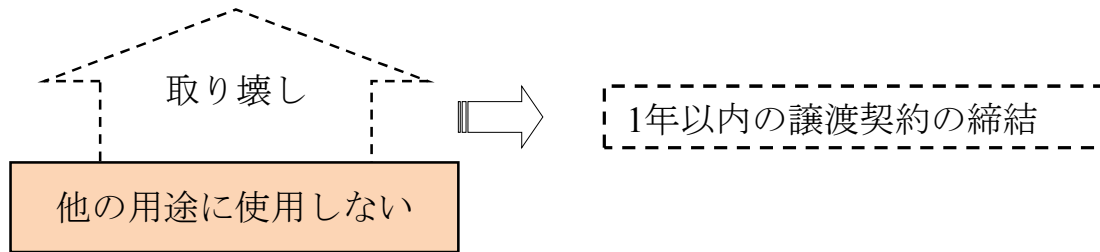
# 居住用財産に係る譲渡所得の特例（譲渡益）

## Q 27 古屋を取壊後、更地の譲渡

家屋を取り壊し、当該家屋の敷地の用に供されていた土地等を譲渡した場合には、居住用財産の特例が適用できるでしょうか。

**A** 譲渡した土地等が次に掲げる要件の全てを満たすときは、居住用財産に該当するものとして取り扱うことができます。ただし、土地等のみの譲渡であっても、その家屋を引き家して当該土地等を譲渡する場合の当該土地等は同項に規定する居住用財産に該当しません。なお、所有期間は家屋を取り壊された日の属する年の1月1日において判定します。

- ①土地等の譲渡に関する契約が家屋を取り壊した日から1年以内に締結されること。
- ②家屋をその居住の用に供さなくなった日以後3年を経過する日の属する年の12月31日までに譲渡したものであること。
- ③土地等は、家屋を取り壊した後譲渡に関する契約を締結した日まで、貸付けその他の用に供していないものであること。



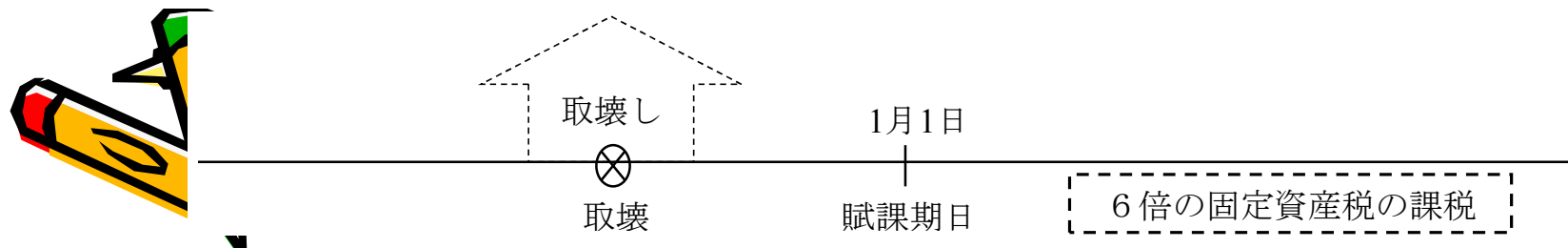
< 注意点 >

### ① 固定資産税・都市計画税の住宅用地に対する特例

住宅用地については、税負担の軽減のため固定資産税評価額に次表の区分に応じ、それぞれの割合を乗じて課税標準額を計算します。1月1日の状況で住宅用地に該当すれば、年の中途中で住宅の敷地でなくなった場合でも、この特例が適用されます。また、土地の所有者と住宅の所有者が異なる場合や賃貸住宅の敷地などでも特例が適用されます。

区分	意義	固定資産税	都市計画税
小規模住宅用地	住宅用地のうち住宅1戸につき200㎡までの土地	評価額×1/6	評価額×1/3
一般の住宅用地	住宅用地のうち住宅1戸につき200㎡を超え、住宅の床面積の10倍までの土地	評価額×1/3	評価額×2/3

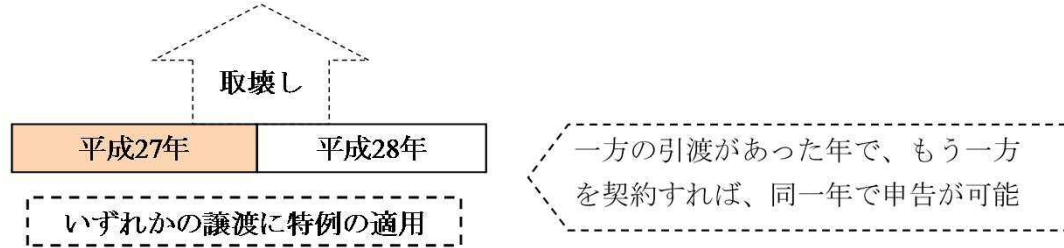
住宅用地とは、専用住宅（専ら人の居住の用に供する家屋）の敷地の用に供されている土地で、その上に存在する住宅の総床面積の10倍までの土地などが該当します。



# 居住用財産に係る譲渡所得の特例（譲渡益）

## ② 分筆して譲渡する場合

敷地を分筆して譲渡する場合には、同一年中に譲渡をしないと全部について居住用財産の特例が適用できなくなります。複数年で譲渡を行った場合には、いずれかの1つの年で居住用財産の譲渡の特例を適用することになります。



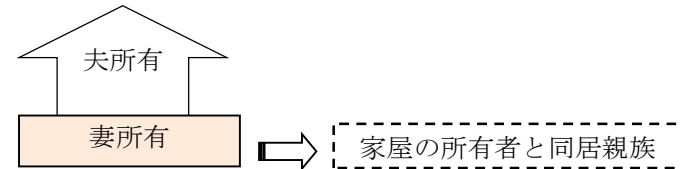
## Q 2 8 家屋の所有者と土地の所有者が異なる場合

妻所有の土地の上に、夫名義の居住用の家屋が建っています。居住用財産の3,000万円控除の特例は適用できるでしょうか。

A 夫は家屋の譲渡であり3,000万円特別控除を受けられますが、妻は敷地単独の譲渡であり3,000万円特別控除を受けられません。

但し、次の3つの条件を全て満たせば、夫の3,000万円特別控除の控除不足額を妻の譲渡益から控除できます。

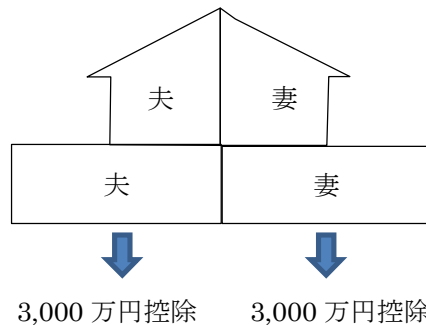
- ①家屋とともに土地等が譲渡されること。
- ②家屋所有者と土地所有者とが親族関係を有し、かつ、生計を一にしていること。
- ③家屋所有者と土地所有者が、共にその家屋に居住していること。



## Q 2 9 贈与税の配偶者控除と居住用財産の譲渡の特例

結婚してから20年以上経過した夫婦間で自宅不動産または自宅不動産を購入するための金銭を贈与した場合には、110万円の基礎控除の他に配偶者控除として2,000万円まで控除が認められます。この制度を利用し居住用財産を共有にした後に譲渡した場合には、譲渡の特例は適用できますか。

A 贈与税の配偶者控除は、贈与を受けた年の翌年3月15日までに居住し、その後も使用する見込である場合とされ、継続居住要件が付されているため、贈与後短期間のうちに売却を行った場合には、贈与税の特例が否認される可能性があります。（相法21の6①）



# 居住用財産に係る譲渡所得の特例（譲渡益）

## Q 3 0 海外の居住用財産の譲渡の特例の適用及び譲渡所得の計算方法

20年前50万ドル（建物20万ドル、土地30万ドル）で米国に木造住宅を購入し、昨年末まで居住していましたが、昨年末日本に帰国したため、本年120万ドルで売却をしました。譲渡費用として5万ドルを支出しております。取得時の外国為替相場（対顧客直物電信相場）の仲値は1ドル150円で、譲渡時は78円でした。建物の減価の額を考慮しない譲渡益は70万ドルで、為替相場を加味すると1,860万円の譲渡損となります。この場合において、居住用財産の譲渡の特例の適用の有無及び譲渡損益の計算方法について教えてください。

A 資産の譲渡益と為替換算差額が同時に発生しますが、所得は区分せず、全て資産の譲渡損益として認識して課税をすることになります。また、居住用財産の譲渡の特例は国外財産についても適用されます。（所法57の3措法31の3、35、36の2）

<譲渡所得金額に対する税額>

$$(120万ドル \times @78円) - (50万ドル \times @150円 - (注) 16,740,000円 + 5万ドル \times @78円) \\ = 93,600千円 - (75,000千円 - 16,740千円 + 3,900千円) = 31,440千円$$

(注) 減価の額  $20万ドル \times @150円 = 30,000,000円$   
 $30,000,000円 \times 0.9 \times 0.031 \times 20年 = 16,740,000円$   
 $(31,440千円 - 30,000千円) \times 14.21\% = 204,624円$ （所得税及び住民税）

## Q 3 1 店舗併用住宅の譲渡があった場合

次のそれぞれの場合における店舗併用住宅の譲渡に関し、譲渡所得課税の特例の適用範囲はどのようになるでしょうか。

- ①従前から店舗併用住宅であった場合
- ②専用住宅であったものの一部を2年前に店舗に改装し、居住部分に継続居住した場合
- ③専用住宅であったものの一部を2年前に店舗に改装し、居住部分の居住を中止した場合

A それぞれ次のように取り扱われます。

区 分		店舗部分	住宅部分
従前から店舗併用住宅であった場合	—	事業用資産	居住用資産
一部を店舗に転用し、居住継続	選択	事業用資産	居住用資産
		居住用資産	
一部を店舗に転用し居住中止	選択	居住用資産	
		事業用資産	その他の資産



# 居住用財産に係る譲渡所得の特例（譲渡益）

## Q 3 2 居住用財産の譲渡の特例の適用要件と取扱い（譲渡益発生の場合）

居住用財産の譲渡を行い譲渡益が発生した場合の譲渡の特例について、適用要件及び特例の内容を教えてください。

A 居住用財産の譲渡に関する特例のうち、譲渡益が発生した場合の特例の適用要件及び特例の内容は、次に掲げるとおりです。

### 1. 居住用財産の3,000万円特別控除（措法35）

#### (1) 適用要件

- ① 自己の居住用財産の譲渡であること
- ② 前年、前々年においてこの特例及び他の居住用財産特例の適用を受けていないこと
- ③ この譲渡について他の居住用特例（軽減税率は除く）の適用を受けていないこと
- ④ 一定の特別関係者への譲渡ではないこと

#### (2) 特別控除額

特別控除額 3,000万円（譲渡益限度）

### 2. 軽減税率の特例（措法31の3）

#### (1) 適用要件

- ① 譲渡した年の1月1日において所有期間10年超の居住用財産を譲渡していること
- ② 前年、前々年においてこの特例の適用を受けていないこと
- ③ 一定の特別関係者への譲渡でないこと

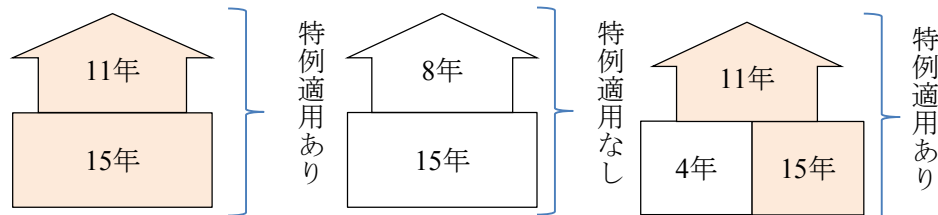
#### (2) 取扱い

**3,000万円特別控除後の課税譲渡所得が6,000万円以下の場合**  
課税譲渡所得×14.21%（所得税10.21%、住民税4%）

**3,000万円特別控除後の課税譲渡所得が6,000万円超の場合**  
8,526,000円+（課税譲渡所得－6,000万円）×20.315%（所得税15.315%、住民税5%）

# 居住用財産に係る譲渡所得の特例（譲渡益）

## 《所有期間10年超の居住用財産の譲渡》



敷地のうちに所有期間の異なる部分がある場合（措通31の3-4）

家屋とともにこれらの家屋の敷地の用に供されている土地等の譲渡があった場合において、土地等のうちにその年1月1日における所有期間が10年を超える部分とその他の部分があるときは、その土地等のうち当該10年を超える部分のみ特例の対象となります。

## 3. 特定の居住用財産の買換え特例（措法36の2）

### (1) 適用要件

- ① 譲渡した年の1月1日における所有期間が10年超の居住用財産を譲渡していること
- ② 居住用財産を10年以上居住の用に供していること
- ③ 譲渡価額が1億円以下であること
- ④ 譲渡年の前年から翌年（翌年取得の場合には税務署長の承認が必要）までの期間内に一定の買換資産を取得し、譲渡年の翌年年末（翌年中取得の場合には、取得年の翌年年末）までに居住すること
- ⑤ 前年、前々年において他の居住用特例の適用を受けていないこと
- ⑥ この譲渡について他の特例の適用を受けていないこと
- ⑦ 一定の特別関係者への譲渡でないこと

### (2) 買換資産の範囲

区 分	要 件
取 得 期 間	譲渡年の前年1月1日から譲渡年の翌年12月31日まで
居 住 期 間	買換え資産を取得した日から譲渡年の翌年12月31日（譲渡年の翌年に取得したときは、譲渡年の翌々年12月31日）
面 積	家屋の床面積50㎡以上（登記簿面積）、土地の面積500㎡以下
築 年 数 等	中古のマンション等の耐火建築物は新築後25年以内のもの又は新耐震基準に適合していることが証明されたものや、既存住宅売買瑕疵保険に加入している一定のものであること。（木造は制限なし）

### (3) 取扱い

- ① 譲渡代金 ≤ 買換代金の場合 譲渡益課税を繰り延べます
- ② 譲渡代金 > 買換代金の場合 買換代金に充てた部分の譲渡益課税を繰り延べます



# 居住用財産に係る譲渡所得の特例（譲渡益）

## Q 3 3 対価要件の1億円の判定

「特定の居住用財産の買換え及び交換の場合の長期譲渡所得の課税の特例」について、譲渡資産の譲渡対価に係る要件が1億円の判定方法について教えてください。

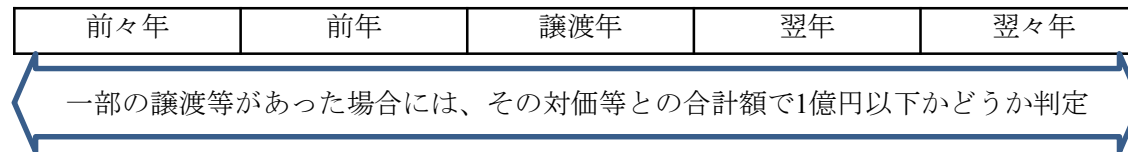
A 譲渡価額要件の1億円は、いわゆる分割譲渡によりその要件を満たして本特例の適用を受けるといった回避措置を防ぐために、次のように金額の判定を行うこととなります。（措法36の2③④，措令24の2⑨）。

### (1) 譲渡資産と一体として居住の用に供されていた土地等を売却した場合

譲渡資産の譲渡をした個人が、譲渡年（その前年、前々年、翌年又は翌々年を含みます。）に、その譲渡資産と一体としてその個人の居住の用に供されていた家屋又は土地等の譲渡（収用交換等による譲渡その他一定の譲渡を除きます。以下「前3年以内の譲渡」といいます。）をしている場合において、その前3年以内の譲渡に係る対価の額とその譲渡資産の譲渡に係る対価の額との合計額が1億円を超えることとなるときは、本特例は適用されないこととなります。

### (2) 譲渡資産と一体として居住の用に供されていた土地等を贈与した場合

譲渡資産の譲渡をした個人が、前3年以内の譲渡をしている場合において、その譲渡が贈与（著しく低い価額の対価による譲渡で一定のものを含みます。）によるものであるときにおける上記(1)の譲渡対価要件の判定については、その贈与の時における価額に相当する金額をもって譲渡に係る対価の額とすることとされます。

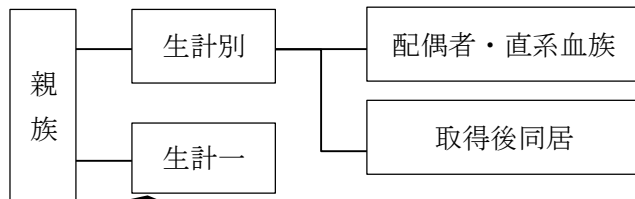


## Q 3 4 一定の特別関係者の範囲

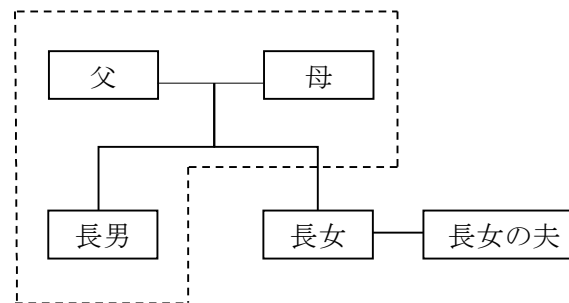
居住用財産の譲渡の特例の適用除外となっている一定の特別関係者とは、どのような方でしょうか。

A 次に掲げるものに対する譲渡は居住用財産の特例の対象とはなりません。

(1)生計一親族等に対するもの (2)同族会社に対するもの

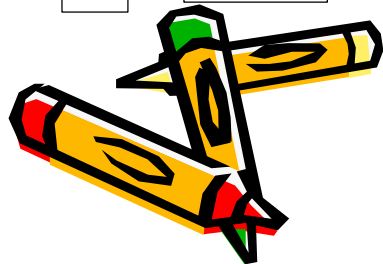


### 《具体例》



父が居住用財産を所有  
譲渡先を次のものとした場合

- 母と長男は生計一→×
- 長女は生計別で直系血族→×
- 長女の夫は生計別で直系血族でない→○
- ただし、義父母と同居予定→×



# 居住用財産に係る譲渡所得の特例（譲渡損）

## Q 3 5 居住用財産の譲渡の特例の適用要件と取扱い（譲渡損発生の場合）

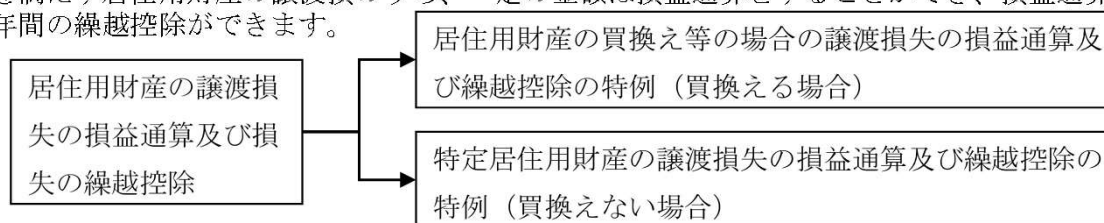
居住用財産の譲渡を行い譲渡損が発生した場合の譲渡の特例について、適用要件及び特例の内容を教えてください。

A 居住用財産の譲渡に関する特例のうち、譲渡損が発生した場合の特例の適用要件及び特例の内容は、次に掲げるとおりです。

## 1. 居住用財産の譲渡損の損益通算と繰越控除の概要

不動産の売却により発生する譲渡損失は、不動産の譲渡益と譲渡損の内部通算はできますが、原則として他の所得との損益通算が認められません。

ただし、一定の要件を満たす居住用財産の譲渡損のうち、一定の金額は損益通算をすることができ、損益通算しきれなかった損失について、損失発生年の翌年以後3年間の繰越控除ができます。



## 2. 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の特例（措法41の5）

### (1) 適用要件

- ① 譲渡年の1月1日において所有期間5年超の居住用財産の譲渡であること。
- ② 譲渡損失があること。
- ③ 前年、前々年に居住用財産の特例を受けていないこと。
- ④ 一定の特別関係者への譲渡でないこと。
- ⑤ 買換資産（家屋の床面積50㎡以上のものに限る。）を譲渡年の前年から翌年までの期間内に取得又は取得する見込みで、取得年の翌年年末までに居住すること。
- ⑥ 年末において買換資産に係る償還期間10年以上のローン残高があること。
- ⑦ 繰越控除を適用する年分の合計所得金額が3,000万円（給与所得のみの場合には年収が3,230万円）以下であること。

### (2) 取扱い

譲渡損失全額を損益通算し、損益通算しきれない金額（敷地の譲渡損失のうち面積500㎡を超える部分は繰越控除の対象外）は翌年以後3年間に繰越控除を行うことができます。

※上記適用要件の①～⑥の要件を充足すれば譲渡年の損益通算は適用できます。

# 居住用財産に係る譲渡所得の特例（譲渡損）

## 3. 特定居住用財産の譲渡損失の損益通算及び繰越控除の特例（措法41の5の2）

### (1) 適用要件

- ① 譲渡年の1月1日において所有期間5年超の居住用財産の譲渡であること。
- ② 譲渡契約締結日の前日において譲渡資産に係る償還期間10年以上の住宅ローン残高があること。
- ③ 譲渡損失があること。
- ④ 前年、前々年に居住用財産の特例を受けていないこと。
- ⑤ 繰越控除を適用する年分の合計所得金額が3,000万円（給与所得のみの場合には年収が3,230万円）以下であること。

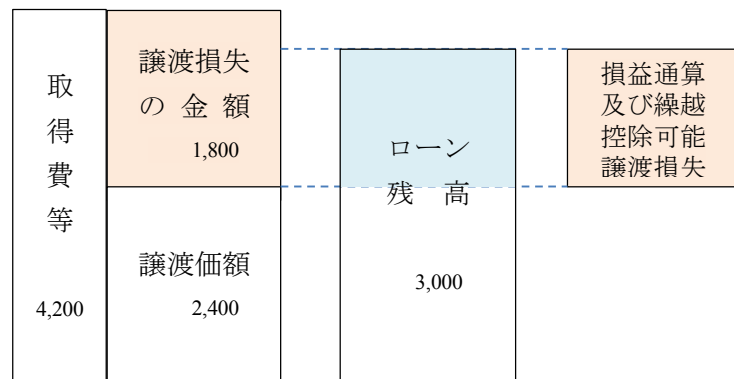
### (2) 取扱い

譲渡損失のうち、次に掲げる金額のうちいずれか少ない金額を損益通算し、損益通算しきれない金額は翌年以後3年間に繰越し控除する。

- ① 譲渡した居住用財産の譲渡損失の金額
- ② 上記①の財産に係る借入金残高から譲渡対価の額を控除した残額

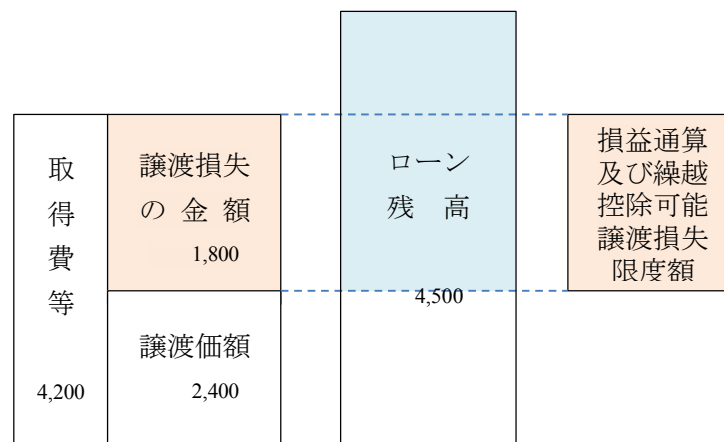
※上記適用要件の①～⑥の要件を充足すれば譲渡年の損益通算は適用できます。

(1) 譲渡損失の金額が（ローン残高－譲渡価額）を上回る場合

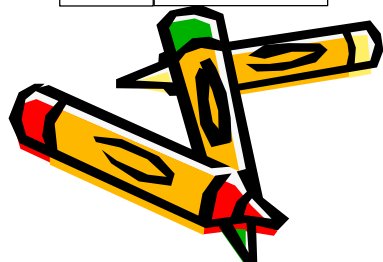


- ① 譲渡損失 1,800
- ② 限度額  $3,000 - 2,400 = 600$
- ③ ① > ② ∴ 600

(2) 譲渡損失の金額が（ローンの残高－譲渡価額）を下回る場合



- ① 譲渡損失 1,800
- ② 限度額  $4,000 - 2,400 = 2,100$
- ③ ① < ② ∴ 1,800



# 居住用財産に係る譲渡所得の特例（譲渡損）

## Q 3 6 相違点

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の特例と特定居住用財産の譲渡損失の損益通算及び繰越控除の特例の相違点を教えてください。

A 両者の相違点は以下のとおりです。

		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の特例（措法41の5）	特定居住用財産の譲渡損失の損益通算及び繰越控除の特例（措法41の5の2）
譲渡資産	所有期間	譲渡年の1月1日において所有期間5年超の居住用財産の譲渡	
	住宅借入金等の残高	不 要	必 要 (譲渡契約締結日の前日)
買換資産	買換資産の取得	必 要	不 要
	住宅借入金等の残高	必 要	
繰越控除	所得要件	繰越控除の適用を受けようとする年分の合計所得金額3,000万円以下	
	翌年に繰り越される損失の金額	譲渡損失の金額のうち、損益通算してもなお控除しきれない金額（500㎡を超える敷地に対応する金額は対象外）	譲渡損失の金額（住宅借入金等の残高から譲渡価額を控除した額が限度）のうち、損益通算してもなお控除しきれない金額
	住宅借入金等の残高	必要（繰越控除の適用を受けようとする年の12月31日時点）	不 要

## Q 3 7 他の規定との関係

譲渡損失が発生した場合に居住用財産の特例と住宅ローン控除や住宅取得資金の非課税制度との関係を教えてください。

A 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の特例と特定居住用財産の譲渡損失の損益通算及び繰越控除の特例は、住宅ローン控除や住宅取得資金の非課税制度と重複適用できます。



	譲渡年	2年目	3年目	4年目	5年目	6-10年目
所得税	ローン控除	ローン控除	ローン控除	ローン控除	ローン控除	ローン控除
	損益通算	繰越控除	繰越控除	繰越控除		
住民税		損益通算	繰越控除	繰越控除	繰越控除	
贈与税	住宅取得資金の非課税					

# 相続した空き家に係る譲渡所得の特別控除

## Q 3 7 相続した空き家に係る譲渡所得の特別控除

相続から3年目の年末までに、被相続人の居住の用に供していた家屋を相続人が、その家屋等を譲渡した場合の特例について、適用要件及び特例の内容を教えてください。

A 相続した空き家に係る譲渡所得の特別控除の内容は、次のとおりです。

### (1)適用要件

	内 容
適 用 期 間	平成28年4月1日から平成31年12月31日までの期間内の譲渡
被相続人の居住用財産	次のすべてに該当する相続開始直前の被相続人の居住用財産 ①家屋がマンションなどの区分所有建築物でないこと ②昭和56年5月31日以前に建築されたものであること ③相続開始直前に同居人がいなかったこと
譲 渡 対 価	譲渡対価が1億円以下であること 被相続人の一体であった居住用財産を相続後3年目の年末までに分割で譲渡した場合において、その譲渡対価の合計額が1億円を超えるときは適用できません。なお、この1億円の判定に当たっては、一体であった居住用財産を相続等した他の相続人の譲渡対価も含め判定を行います。
対 象 譲 渡	次のすべてを満たす譲渡であること ①相続人が相続開始後3年目の年末までに譲渡すること ②相続後、事業の用、貸付けの用、居住用の用に供したことがないこと
耐 震 基 準 等	譲渡資産が、以下のいずれかに該当するものであること ①空家を新耐震基準に適合するようにリフォームして敷地とともに譲渡する場合 (ただし、家屋全部を取り壊し等して行う改築には適用されない。) ②空家を除却し、敷地のみを譲渡する場合
適 用 除 外	①生計一親族、同族会社等の特殊関係者への譲渡については適用できません。 ②相続税額の取得費加算との重複適用はできません。 ③固定資産税の交換、収用等の特例などとの重複適用はできませんが、「居住用財産の買換特例」「居住用財産の場合の譲渡損失の繰越控除の特例」「特定居住用財産の場合の譲渡損失の繰越控除の特例」と重複して適用することができます。

### (2)取扱い

譲渡益から3,000万円を控除（譲渡益を限度とします。）