

譲渡所得

OUTLINE

- 土地や家屋などを譲渡して得られる利益（いわゆる値上がり益）を譲渡所得という。
- 個人が不動産を譲渡した場合、その所得と他の所得を分離して所得税と住民税が課税される。
- 税額を計算するには、収入金額そのものではなく、取得費や譲渡費用等を差し引いた残り（譲渡益）が基準となる。
- 譲渡内容により各種軽減措置がある。
 - 居住用財産の3,000万円特別控除
 - 居住用財産の軽減税率
 - 特定の居住用財産の買換えの特例



総合課税方式と分離課税方式

税額の計算は、原則として1年間の各種所得を合計して所得税・住民税がかけられる総合課税方式だが、不動産の譲渡は、他の所得と分離して課税する「分離課税方式」となる。

非課税

(1) 強制換価手続等により資産を譲渡した場合

資力を喪失して債務を弁済することが著しく困難である場合における強制換価手続等による資産の譲渡による所得は課税されない。

(2) 相続財産の物納をした場合

個人がその財産を物納の許可を受けて物納した場合には、その財産の譲渡はなかったものとみなされ、その譲渡による所得は課税されない。

(3) 国等に対して資産を寄附した場合

課税対象となる金額

- 所得税・住民税は、土地・家屋等を譲渡した収入金額から取得費や譲渡するためにかかった費用、所得控除額の控除不足額、特別控除額を差し引いた残りに課税される。

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

(譲渡益)

取得費

取得費は、次の算式で求める。

$$\left\{ \left[\begin{array}{l} \text{その資産の取得} \\ \text{に要した金額} \end{array} \right] + \left[\begin{array}{l} \text{設備費} \\ \text{改良費} \end{array} \right] \right\} - \left[\begin{array}{l} \text{家屋等減価する資産の} \\ \text{ときは、償却費相当額} \end{array} \right] = \text{取得費}$$

*取得に要した金額：資産を取得したときの購入代金や製作原価に、その資産を取得するために直接要した費用などを加えた金額をいう。

- ① 購入の場合：購入代金のほか、買入手数料、購入にあたり支払った立退料、契約書の印紙税、登録免許税、登録に要する費用、不動産取得税、宅地造成費用などその資産の購入のために要した費用及びその資産を使用するために直接要した費用の金額の合計額（ただし、業務用資産の登録免許税、不動産取得税等のうちその業務の必要経費にした金額を除く）
- ② 自己の建設・製作又は製造の場合：建設等のために要した原材料費、労務費及び経費、業務の用に供するために直接要した費用の額
- ③ 宅地造成費用：埋立て、地盛り、地ならし、切土、防壁、その他の土地の造成又は改良のために要した費用

- ④ 土地等とともに取得しておおむね1年以内に取り壊した建物等の取壊費用等
- ⑤ 資産の取得資金を借り入れるための費用；抵当権設定費用、公正証書作成費用等

- * 設備費：資産を取得した後で付加した設備の費用をいう。
- * 改良費：資産を取得した後で加えた改良の費用で通常の修繕費以外のものをいう。
- * 償却費相当額の計算

【譲渡資産が業務の用に供されていた期間の減価の額】

譲渡時までの減価償却費の累計額（減価償却費の計算方法は、83ページ参照）

【譲渡資産が業務の用に供されていなかった期間の減価の額】

$$\left(\begin{array}{l} \text{取得価額} \\ \text{設備費} \\ \text{改良費} \end{array} \right) \times 90\% \times \left(\begin{array}{l} \text{譲渡資産の耐用年数の} \\ \text{1.5倍の年数に対応す} \\ \text{る旧定額法の償却率} \end{array} \right) \times \text{経過年数} \quad (\text{取得価額} \times 95\% \text{が限度})$$

- * 譲渡資産の耐用年数の1.5倍の年数に対応する償却率（住宅用）

区分	木造	木骨モルタル	(鉄筋)鉄骨 コンクリート	金属造①	金属造②	金属造③	れんが、石 ブロック造
償却率	0.031	0.034	0.015	0.036	0.025	0.020	0.018

(注)「金属造①」軽量鉄骨造のうち骨格材の肉厚が3mm以下の建物

「金属造②」軽量鉄骨造のうち骨格材の肉厚が3mm超4mm以下の建物

「金属造③」軽量鉄骨造のうち骨格材の肉厚が4mm超の建物

- * 経過年数に1年未満の端数がでたときは、6か月未満の端数は切り捨てて計算する。



相続、遺贈、贈与で資産を取得した場合の取得費

被相続人や遺贈者、贈与者の取得時期・取得価額を引き継ぐ。また、相続等の際の名義を変更するための費用（登記費用や不動産取得税）も取得費に含めることができる。

相続により取得した資産を譲渡した場合の取得費加算

相続財産を相続税の申告期限の翌日から3年以内に譲渡した場合、次の算式で計算した金額を取得費に加算することができる（この加算前の譲渡益を限度とする）。

$$\text{その者の相続税額} \times \frac{\text{譲渡した資産に係る課税価格}}{\text{相続税額に係る課税価格（債務控除前）}}$$

取得費が不明の場合

取得費が不明の場合、収入金額の5%を概算取得費とすることができる。

取得価額が不明な場合 【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】

- ① 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る場合には、その価額による。なお、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区分されているときには、次の算式により「建物の取得価額」を計算することができる（土地に対しては、消費税は課税されないため）。

$$\text{その建物の消費税額} \times \frac{1 + \text{消費税の税率}}{\text{消費税の税率}}$$

消費税の税率	}	令和元年10月1日以降	10%(0.10)
		平成26年4月1日から令和元年9月30日まで	8%(0.08)
		平成9年4月1日から平成26年3月31日まで	5%(0.05)
		平成元年4月1日から平成9年3月31日まで	3%(0.03)

- ② 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が、建物の標準的な建築価額（90ページ）を基に、次の方法により、「建物の取得価額」を計算しても差し支えない。

イ 新築の建物を購入している場合

$$\boxed{\text{売却した建物の建築年に対応する建物の標準的な建築価額}} \times \boxed{\text{その建物の床面積(延床面積)}} = \boxed{\text{建物の取得価額}}$$

ロ 中古の建物を購入している場合

$$\boxed{\text{売却した建物の建築年に対応する建物の標準的な建築価額}} \times \boxed{\text{その建物の床面積(延床面積)}} - \boxed{\text{その建物の建築時から取得時までの経過年数に応じた償却費相当額}} = \boxed{\text{建物の取得価額}}$$

国外中古建物を譲渡した場合の取得費加算

「国外中古建物の不動産所得に係る損益通算等の特例」の規定により生じなかったものとみなされた償却費については、譲渡所得の金額の計算上控除する取得費に加算する。
(令和3年以後の各年において生じなかったものとみなされた金額がある場合に限る。)

配偶者居住権等が設定された居住建物等を譲渡等した場合の取得費

配偶者居住権等が設定された居住建物等を譲渡等した場合において譲渡所得から控除する取得費は、次の算式により計算する。

(イ) 配偶者居住権の取得費

$$\boxed{\text{配偶者居住権の設定時における居住建物の取得費(注)}} \times \frac{\boxed{\text{設定時の配偶者居住権の相続税評価額}}}{\boxed{\text{設定時の居住建物の相続税評価額}}} - \boxed{\text{配偶者居住権の在続する期間を基礎とした金額}} = \boxed{\text{配偶者の居住権の取得費}}$$

(注) 上記の居住建物の取得費については、その取得の日からその設定の日までの期間に係る減価の額を控除する。

(ロ) 居住建物の取得費

$$\boxed{\text{居住建物の取得費(注)}} - \boxed{\text{上記(イ)の金額}} = \boxed{\text{居住建物の取得費}}$$

(注) 上記の居住建物の取得費については、その取得の日から譲渡の日までの期間に係る減価の額を控除する。

(ハ) 敷地利用権の取得費

$$\boxed{\text{土地の通常の取得費}} \times \frac{\boxed{\text{設定時の配偶者敷地利用権の相続税評価額}}}{\boxed{\text{設定時の土地の相続税評価額}}} - \boxed{\text{配偶者居住権の在続する期間を基礎とした金額}} = \boxed{\text{敷地利用権の取得費}}$$

(ニ) 敷地所有権の取得費

$$\boxed{\text{土地の通常の取得費}} - \boxed{\text{上記(ハ)の金額}} = \boxed{\text{敷地所有権の取得費}}$$

譲渡費用

譲渡に要した費用、つまり、資産の譲渡に係る費用で「取得費とされるもの以外のもの」をいう。

- ① 資産の譲渡に際して支出した仲介手数料、運搬費、測量費、契約書の印紙税・売渡証書作成費用、その他その譲渡のために直接要した費用
- ② 借家人等を立ち退かせるための費用、譲渡した土地の上にある建物等の取壊し費用、すで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売却するため、その売買契約を解除したことに伴い支出する違約金等
- ③ 土地の譲渡に際して、その土地の上にある建物等を取り壊したり、除却した場合の譲渡に関連する資産損失
- ④ 譲渡契約の効力に関する紛争において、その契約が成立することとされた場合の民事事件に関する費用

* 譲渡費用にならないもの……譲渡資産の修繕費、固定資産税・抵当権抹消費用など

所有期間（長期・短期）の区分

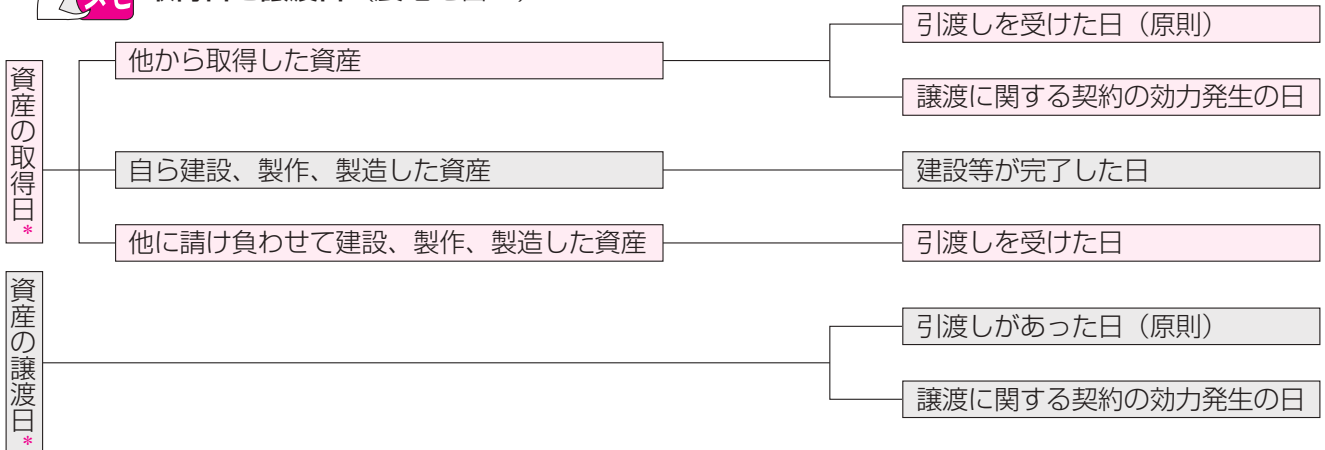
譲渡する不動産の所有期間は、次のように区分される（資産の「取得日」・「譲渡日」は、一口メモ参照）。

長期の区分 土地・建物等を譲渡した日の属する年の1月1日において所有期間が5年を超える場合

短期の区分 土地・建物等を譲渡した日の属する年の1月1日において所有期間が5年以下の場合



取得日と譲渡日（農地を含む）



* 所有期間を計算する場合、取得日と譲渡日の判定が異なることとなっても差し支えない。

税額の計算方法

課税額は、所有期間により長期譲渡と短期譲渡とに区分して、それぞれ次の方法により計算する。

(1) 短期譲渡所得の場合

① 課税短期譲渡所得金額の計算

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

② 税額の計算

★一般の短期譲渡所得の場合

（一般分）

所得税	課税短期譲渡所得金額×30% (30.63%)
住民税	課税短期譲渡所得金額×9%

★軽減分の短期譲渡所得の場合

（国・地方公共団体に対する譲渡など）

所得税	課税短期譲渡所得金額×15% (15.315%)
住民税	課税短期譲渡所得金額×5%

(2) 長期譲渡所得の場合**① 課税長期譲渡所得金額の計算**

$$\boxed{\text{収入金額}} - \boxed{\text{取得費+譲渡費用}} - \boxed{\text{特別控除額}} = \boxed{\text{課税長期譲渡所得金額}}$$

② 税額の計算**★一般の長期譲渡所得の場合（一般分）**

所得税	課税長期譲渡所得金額×15% (15.315%)
住民税	課税長期譲渡所得金額×5%

★優良住宅地造成等のための長期譲渡所得の場合（特定分）

2,000万円以下の部分	所得税	特定課税長期譲渡所得金額×10% (10.21%)
	住民税	特定課税長期譲渡所得金額×4%
2,000万円を超える部分	所得税	特定課税長期譲渡所得金額×15% (15.315%)
	住民税	特定課税長期譲渡所得金額×5%

*平成16年1月1日～令和4年12月31日の譲渡に適用。

★居住用財産の長期譲渡所得の場合（軽課分）

居住用財産の軽減税率の適用がある場合の税額の計算は、48ページ参照。



- 課税譲渡所得金額は、3,000万円特別控除（43ページ）の適用がある場合には、適用後の金額。
- 上の表の（ ）内の税率は、平成25年分から令和19年分までの各年分の所得税に加算される復興特別所得税（所得税額×2.1%）を加えた税率。

**譲渡所得の所得控除の順序**

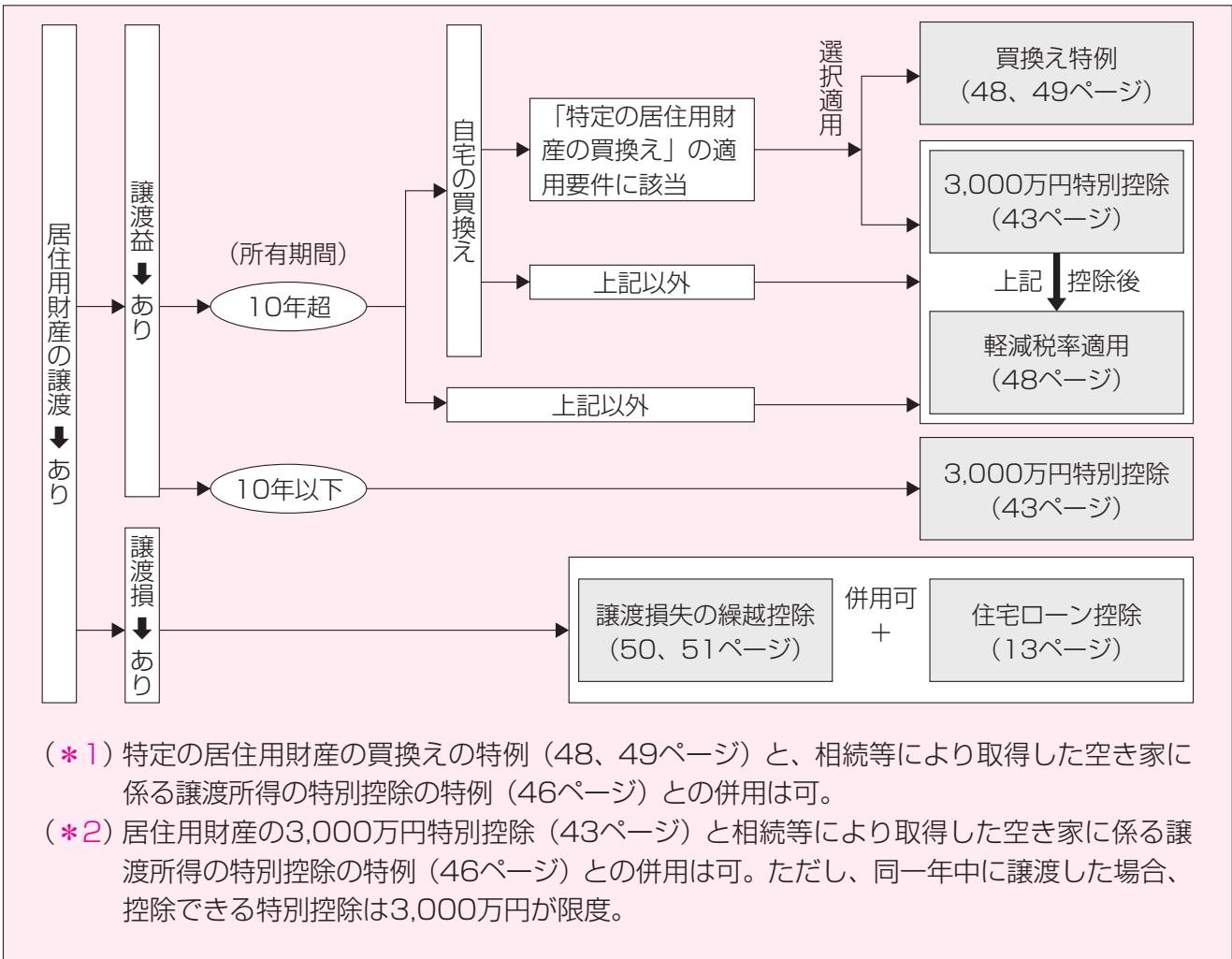
所得税の計算をする場合、社会保険料控除や配偶者控除など各種の所得控除がある。これはまず、総合課税される所得から差し引かれるが、控除しきれない分（所得控除の控除不足額）については、短期譲渡所得、長期譲渡所得の順に差し引かれる。

譲渡損失の損益通算と損失の繰越控除

所有期間5年超の居住用不動産で一定の要件を満たすものを除き、土地等及び建物等の短期譲渡所得の金額又は長期譲渡所得の金額の計算上生じた損失の金額については、土地等及び建物等の譲渡による所得以外の所得との通算及び翌年以降の繰越しはできない。

居住用財産の特例


フローチャートでみる居住用財産の各種特例の適用早見表




- (* 1) 特定の居住用財産の買換えの特例 (48、49ページ) と、相続等により取得した空き家に係る譲渡所得の特別控除の特例 (46ページ) との併用は可。
- (* 2) 居住用財産の3,000万円特別控除 (43ページ) と相続等により取得した空き家に係る譲渡所得の特別控除の特例 (46ページ) との併用は可。ただし、同一年中に譲渡した場合、控除できる特別控除は3,000万円が限度。

居住用財産の3,000万円特別控除

マイホームやその敷地などを譲渡する場合、譲渡所得金額の計算上3,000万円が控除される。

項目	内 容
適用要件	<p>① 現に居住している家屋を譲渡した場合</p> <p>② 居住の用に供さなくなった家屋を、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年末までに譲渡した場合</p> <p>③ ①又は②の家屋とその敷地を譲渡した場合。その間の用途は問わない。</p> <p>④ 敷地等だけの譲渡は、原則として対象とはならない。ただし、次の2つの場合は認められる。</p> <p>イ. 自分で家屋を取り壊した場合……その家屋を取り壊した日から1年以内に譲渡契約を結び、かつ、居住の用に供さなくなった日から3年目の年末までに譲渡すること。また、その家屋の取壊し後、譲渡契約締結日までの間に敷地等を駐車場など業務用に使っていないこと。</p> <p>ロ. 災害によって家屋が滅失した場合……その家屋に住まなくなってから3年目の年末までに譲渡すること。その間の用途は問わない。</p> <p> ●セカンドハウスや別荘は対象とならない。</p> <p>●店舗付住宅の場合は、居住用部分だけが対象となる（ただし、居住用部分が全体の90%以上あれば、その家屋と土地等全体を居住用とみなす）。</p> <p>●転勤などで、単身赴任している場合でも、家族が住んでいれば、特例の対象となる（44ページケース1参照）。</p>
所有期間	譲渡した居住用財産の所有期間は問わない。
適用除外	<p>(1) 譲渡する相手の制限 居住用財産を譲渡する相手が、次のいずれかにあてはまるときは、適用できない。</p> <p>① 配偶者及び直系血族（祖父母、父母、子、孫など）</p> <p>② 譲渡者と生計を一にしている親族（①を除く）</p> <p>③ 居住用財産を取得した後、譲渡者と同居する親族（①、②を除いた兄弟姉妹等）</p> <p>④ 譲渡者と事実上婚姻関係にある人及びその親族で生計を一にしている人</p> <p>⑤ 譲渡者から受ける金銭などで生活している人及びその人の親族で生計を一にしている人（離婚によって財産を分与された人や譲渡者の使用人などを除く）</p> <p>⑥ 同族会社</p> <p>(2) 譲渡年の前年又は前々年に次の特例の適用を受けている場合</p> <p>●居住用財産の3,000万円特別控除（3年以上経過していれば、何回でも利用できる。空き家に係る譲渡所得の特別控除の特例を除く）</p> <p>●特定の居住用財産の買換え及び交換の特例</p> <p>●居住用財産の買換え等による譲渡損失の損益通算及び繰越控除</p> <p>●特定居住用財産の譲渡損失の損益通算及び繰越控除</p> <p>(3) 併用して適用できない主な特例</p> <p>●住宅ローン控除</p> <p>●認定住宅の新築等をした場合の所得税額の特別控除</p> <p>(4) この特例に係る譲渡につき併用して適用できない主な特例</p> <p>●固定資産の交換の特例</p> <p>●特定事業用資産の買換え及び交換の特例</p> <p>●収用等による買換えの特例</p> <p>●既成市街地等内にある土地等の買換え及び交換の特例</p> <p>●収用等により資産を譲渡した場合の5,000万円特別控除 など</p>
申告要件	<p>この特例を利用するには、この特例の適用を受けようとする年分の確定申告書に必要な事項を記入するとともに、次の書類を添付しなければならない。</p> <p>●譲渡所得の内訳書（確定申告書付表兼計算明細書）【土地・建物用】</p> <p>学区の関係などで住民票記載の住所と実際に住んでいる住所が異なる場合は、次の書類を提出する。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・戸籍の附票の写し ・住民基本台帳にのっていなかった事情を書いた書類 ・譲渡した住宅に住んでいたことを証明する書類（電気、ガス等の領収書）

 **家屋が共有となっている場合**：この特例の適用を受けることができる家屋の共有者1人につき、3,000万円ずつ控除することができる。

3,000万円特別控除のケーススタディ Q & A

ケース1. 単身赴任の場合

Aさんは現在、福岡へ単身赴任し、会社の社宅で暮らしている。大阪の自宅には妻と子供がそのまま暮らしているが、今度その自宅を売却し、福岡で新しく持ち家を購入する計画。Aさんが自宅に住まなくなってから5年経っているが、「3,000万円特別控除」を利用できるか。

A 利用できる。

転勤や転地療養など、やむをえない事情で家族と離れて暮らし、売却する自宅に住んでいない場合でも、その事情が解消すれば同居すると認められるときは、「3,000万円特別控除」の対象となる。

ケース2. 新築中の仮住まいの場合

Bさんは古くなった自宅を建て替えることにし、工事の間は自分の所有するマンションに引越している。工事の予定が長引いて1年以上も住んでいるが、このマンションを売却する場合に「3,000万円特別控除」は利用できるか。

A 利用できない。

「3,000万円特別控除」の対象となる住宅は、所有者の生活の本拠として使っているものに限定され、Bさんのように自宅の建替え中だけ住む住宅は、たとえ1年以上住んでいてもあてはまらない。同様に、この特例の適用を受けるためだけの目的で入居したと認められる場合、あるいは主に趣味や娯楽、保養目的の別荘なども対象とならない。

ケース3. 兄弟に譲渡した場合

Cさんはマンションから一戸建てへ買い換えるに当たり、ちょうど結婚して新居を探していた弟夫婦にマンションを売ることにした。この場合、「3,000万円特別控除」は利用できるか。

A 利用できる。

自宅を売却する相手が親など特別の関係に当たる場合、「3,000万円特別控除」は利用できないことになっている。しかし、兄弟姉妹については、生計を一つにしていない、つまり、別々の家計を営んでおり、また売却された住宅と一緒に住むのであれば、この特例は適用される。なお、配偶者や直系血族（例えば、親・子・孫など）については、生計が別であってもこの特例は利用できない。

ケース4. 家屋と敷地の一部を譲渡する場合

Dさんは母屋と離れからなる自宅のうち、離れの家屋とその敷地だけ売却することにした。母屋には引き続き住む予定だが、「3,000万円特別控除」は利用できるか。

A 利用できない。

「3,000万円特別控除」はマイホーム（居住用財産）を全部譲渡した場合に適用されるのが原則であり、機能的にみて独立した家屋が残るDさんのような場合には対象とならない。ただし、居住用の家屋の一部のみを譲渡した場合でも、それ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、特例の対象となる。なお、居住用財産を他の者と共有するために譲渡した場合なども、この特例の対象にはならないので注意が必要。

ケース5. 店舗付き住宅の場合

Eさんは自宅と一緒に買った家屋で喫茶店を営んでいるが、今度それを売ることにした。「3,000万円特別控除」はこの場合、利用できるか。

A 条件によって異なる。

まず、居住用の家屋やその敷地が全体のおおむね90%以上なら、全体が居住用として取り扱われ、特例を利用できる。

第二に、店舗の部分がもっと広い場合は、居住用の部分についてのみ特例を利用できる。

第三に、もともと自宅だった家屋の一部を店舗に改造したような場合、改造してから3年目の年末までに売却するなら、店舗部分も居住用家屋として認められ特例を利用できる。

ケース6. 曳き家した場合

Fさんは自宅の家屋を現敷地内で曳き家し、敷地のうち大通りに面した一部を売却することにした。「3,000万円特別控除」は利用できるか。

A 利用できない。

「3,000万円特別控除」の対象は居住用家屋の譲渡が中心であり、Fさんのように曳き家して敷地だけ譲渡する場合は、この控除は利用できない。

ただし、家屋が天災などで壊れた場合、住まなくなってから3年目の年末までに譲渡すれば利用できる。

ケース7. 1年に2回売却した場合

Gさんは今年、マンションから一戸建に買い替えたが、都合ですぐにその一戸建を売却した。1年の間に自宅を2回売却したことになるが、特例の利用はどうか。

A どちらも利用できる。

ただし、控除額は合計3,000万円まで。まず短期譲渡所得から控除し、残った分を長期譲渡所得から控除することになる。つまり、マンションを売った際の譲渡所得が3,000万円（長期）で、一戸建を売った際の譲渡所得が500万円（短期）なら、まず500万円から控除し、残り2,500万円を3,000万円から差し引く。

なお、同じ年に現在住んでいる家屋と、かつて住んでいた家屋（住まなくなってから3年以内）を同時に売却する場合も特例が利用でき、譲渡所得の合計が3,000万円以下なら税金はかからない。

ケース8. 敷地と建物の名義が違う場合

Hさんの自宅は敷地が奥さんとの共有、家屋がHさん単独の名義になっている。この自宅を売却する場合、「3,000万円特別控除」の適用は、どうか。

A 条件によって異なる。

家屋と敷地を一緒に譲渡するHさんは「3,000万円特別控除」を使えるが、土地の名義しかない奥さんは使えない。ただし、Hさんの譲渡所得が3,000万円に満たず控除不足額があるときは、その額に限って奥さんの譲渡所得から差し引ける。

このような場合、次の条件を満たしていることが必要。

- その家屋とともに土地の譲渡があったこと。
- 家屋の所有者と土地などの所有者とが親族関係にあり、しかも生計を一つにしていること。
- その土地などの所有者がその家屋の所有者とともにその家屋に住んでいること。

相続等により取得した空き家に係る譲渡所得の特別控除の特例

相続開始の直前において被相続人の居住の用に供されていた一定の要件を満たす家屋及びその土地等を相続した相続人が、一定の耐震基準に適合する改修を行った後に譲渡した場合又は取壊し後に更地の状態で譲渡した場合には、居住用財産の譲渡に該当するものとみなして、居住用財産の3,000万円特別控除の適用を受けることができる。

【H28.4.1～R5.3.31間の譲渡で、かつ、相続開始後3年を経過する年の属する年の12.31までの譲渡に適用】

項目	内容
対象者	相続の開始直前において被相続人の居住の用に供されていた家屋（被相続人居住用家屋）及びその敷地（被相続人居住用家屋の敷地等）である土地等を相続又は遺贈（死因贈与含む）により取得した相続人が対象
家屋の要件	以下のすべての要件に該当する被相続人居住用家屋が対象 ①昭和56年5月31日以前に建築された家屋であること ②建物の区分所有等に関する法律第1条の規定に該当する建物でないこと ③相続開始の直前において、被相続人以外に居住していた者がいない家屋であること
譲渡の時期	次の①及び②の期間中の譲渡が対象 ①平成28年4月1日から令和5年12月31日までの間にした譲渡 ②相続の開始があった日以後3年を経過する日の属する年の12月31日までの譲渡
譲渡対価の制限	譲渡対価の額が1億円以下である譲渡が対象
譲渡の形態	①改修工事をした後に譲渡する場合の要件：以下のすべての要件に該当すること イ) 相続時から譲渡時まで事業の用、貸付の用又は居住の用に供されたことがないこと ロ) 譲渡の時において一定の耐震基準に適合していること ②被相続人居住用家屋の除却、全部の取壊し又は滅失後に被相続人居住用家屋の敷地等を譲渡する場合の要件：以下のすべての要件に該当すること イ) 相続の時から除却等の時まで、事業の用、貸付の用又は居住の用に供されていたことがないこと ロ) 相続の時から譲渡の時まで、事業の用、貸付の用又は居住の用に供されていたことがないこと ハ) 除却等の時から譲渡の時まで建物又は構築物の敷地の用に供されていたことがないこと
適用除外	(1) 譲渡する相手の制限：43ページと同じ。 (2) この特例の適用に係る譲渡につき併用して適用できない主な特例 ● 固定資産の交換特例 ● 特定事業用資産の買換え及び交換の特例 ● 収用等による買換えの特例 ● 既成市街地等内にある土地等の買換え及び交換の特例 ● 収用等により資産を譲渡した場合の5,000万円特別控除 ● 相続財産を譲渡した場合の相続税額の取得費加算の特例 など
申告要件	この特例の適用を受けるには、確定申告書（分離課税用）の「特例適用条文」欄に「措置法35条第3項」と記載し、次に掲げる書類を添付しなければならない。 ①譲渡所得の内訳書（確定申告書付表兼計算明細書）【土地・建物用】 ②譲渡資産の登記事項証明書 ③被相続人居住用家屋等確認書 ④譲渡資産の売買契約書の写し ⑤耐震基準適合家屋に改修後、譲渡した場合：「耐震基準適合証明書」又は「建設住宅性能評価書の写し」（譲渡日前2年以内に耐震基準調査又は耐震等級評価を受けたものに限る）



● 居住用財産のその他の部分を譲渡年の翌年又は翌々年に譲渡したことにより、対価の額の合計が1億円を超えることになった場合は、この特例の適用が受けられなくなり、4か月以内に修正申告書の提出及び納税をしなければならない。ただし、延滞税・過少申告加算税は発生しない。

- 被相続人が①要介護認定又は要支援認定を受けて、相続開始直前まで老人ホーム等に入所していても、その家屋を②被相続人の物品の保管場所等として利用し、かつ、事業用・貸付用又は被相続人以外の者の居住の用に供していないこと等の要件を満たす場合には、この特例が適用できる（H31.4.1以後の譲渡に適用）。
- 小規模宅地等の課税価格の特例（78ページ）も、老人ホーム等入所者を適用対象に含めているが、その判定期間等が異なる点に注意が必要。

相続等により取得した空き家に係る譲渡所得の

特別控除の特例のケーススタディ Q & A

ケース1. 3,000万円特別控除と同時に適用を受ける場合

Aさんは、同一年中にAさんの自宅と被相続人Bさんから相続により取得した家屋を譲渡した。この場合に、Aさんは「3,000万円特別控除」と「相続等により取得した空き家に係る譲渡所得の特別控除」の控除限度額はそれぞれ3,000万円ずつとなるのか。

A 「3,000万円特別控除」と「相続等により取得した空き家に係る譲渡所得の特別控除」とは、合計で3,000万円が限度となる。

「相続等により取得した空き家に係る譲渡所得の特別控除」は、居住用財産を譲渡した場合に該当するものとみなして、「3,000万円特別控除」が適用されるため、控除額の限度は3,000万円となる。

ケース2. 被相続人が老人ホームに入居していた場合

被相続人Cさんは、相続開始時に要介護認定を受け、老人ホームに入居していた。Cさんが老人ホームに入居する前に居住していた家屋及び敷地を、相続により取得したDさんが令和3年4月に売却した場合に、「相続等により取得した空き家に係る譲渡所得の特別控除」は適用できるか。

A 適用できる。
平成31年4月1日以降に譲渡する家屋及び敷地については、相続開始時に被相続人が老人ホームに入居していた場合でも、要介護認定等を受けている等の一定の要件を満たせば「被相続人の居住の用に供するもの」として取り扱われる。そのため、「相続等により取得した空き家に係る譲渡所得の特別控除」は利用できる。

ケース3. 分割して売却した場合

相続人Eさんと相続人Fさんが、被相続人Gさんの居住していた家屋及び敷地を相続により1/2ずつ共有により取得した。その後、EさんとFさんは、同一年中にそれぞれの持分を6,000万円ずつで売却した。その場合、EさんとFさん、それぞれで「相続等により取得した空き家に係る譲渡所得の特別控除」は利用できるか。

A EさんとFさん、ともに利用できない。
譲渡対価の額が1億円以下であることが要件となる。被相続人の居住用家屋と一体として利用していた部分を、別途分割して売却している場合や、他の相続人が売却している場合における譲渡対価の額が1億円以下であるかどうかの判定は、相続の時からこの特例の適用を受ける人が売却した日から3年目の年の12月31日までの間に分割して売却した部分や他の相続人が売却した部分も含めた譲渡対価の額による。

なお、譲渡対価の額の合計額が1億円を超える場合には、この特例の適用を受けていた人は、その売却の日から4か月以内に修正申告書の提出と納税が必要となる。

居住用財産の税率軽減（軽減税率）

- 譲渡する年の1月1日において所有期間が10年を超える居住用財産（家屋、土地等とも）を譲渡した場合、長期譲渡所得の税率よりさらに有利な軽減税率が適用される。
- 3,000万円特別控除をした後の金額（課税長期譲渡所得金額）に応じて、税率は次のようになる。
*①②の算式内の（ ）は、復興特別所得税加算後の税率及び税額。

① 課税長期譲渡所得金額が6,000万円以下の場合

課税長期譲渡所得金額×10%（10.21%）＝所得税額
課税長期譲渡所得金額×4%＝住民税額

② 課税長期譲渡所得金額が6,000万円を超える場合

（課税長期譲渡所得金額－6,000万円）×15%（15.315%）＋600万円（612.6万円）＝所得税額
（課税長期譲渡所得金額－6,000万円）×5%＋240万円＝住民税額

項目	内容
適用要件	「居住用財産の3,000万円特別控除」（43ページ）と同じ
所有要件	譲渡した年の1月1日における所有期間が10年を超えるもの
適用除外	(1) 譲渡する相手の制限 「居住用財産の3,000万円特別控除」（43ページ）と同じ (2) 譲渡年の前年又は前々年に次の特例の適用を受けている場合 ●居住用財産の税率軽減 (3) 併用して適用できない主な特例 ●住宅ローン控除 ●認定住宅の新築等をした場合の所得税額の特別控除 (4) この特例に係る譲渡につき併用して適用できない主な特例 ●固定資産の交換の特例 ●特定事業用資産の買換え及び交換の特例 ●収用等による買換えの特例 ●既成市街地等内にある土地等の買換え及び交換の特例 ●特定の居住用財産の買換え及び交換の特例 など
申告要件	「居住用財産の3,000万円特別控除」（43ページ）と同じ
添付書類	●譲渡資産の登記事項証明書（登記簿謄本又は抄本） *学区の関係などで、住民票記載の住所と実際に住んでいる住所が異なる場合は、43ページ参照。

特定の居住用財産の買換えの特例

一定の条件を満たすマイホームの買換えについて、譲渡所得に対する課税が繰り延べられる。ただし、「居住用財産の3,000万円特別控除」や「居住用財産の税率軽減」とは、選択適用。

★譲渡所得金額の計算（譲渡資産の譲渡価額が、買換え資産の取得価額以下である場合は、課税なし）

$$\begin{array}{|c|} \hline \text{課税対象となる譲渡所得金額} \\ \hline \end{array}
 =
 \begin{array}{|c|} \hline \text{譲渡資産の譲渡価額 (A)} \\ \hline \end{array}
 -
 \begin{array}{|c|} \hline \text{買換え資産の取得価額 (B)} \\ \hline \end{array}
 -
 \left(
 \begin{array}{|c|} \hline \text{譲渡資産の取得費} \\ \hline \end{array}
 +
 \begin{array}{|c|} \hline \text{譲渡資産の譲渡費用} \\ \hline \end{array}
 \right)
 \times
 \frac{A-B}{A}$$

★適用要件等

要件		内容
譲渡資産	所有要件	譲渡した年の1月1日において所有期間が10年を超える居住用財産の譲渡 *家屋が災害などで滅失した場合の土地も、建物があったならば譲渡の年の1月1日において所有期間が10年を超えることとなる敷地であった土地は対象になる。
	取得原因	問わない
	居住期間	本人の居住していた期間が10年以上であること
	制限	譲渡資産の譲渡に係る対価の額が1億円以下であること *居住用財産の一部を譲渡し、譲渡年の前年、前々年においてその居住用財産のその他の部分の譲渡をしている場合には、譲渡年を含む3年間のその居住用財産の対価の額の合計額で1億円の判定をする。
買換資産	対象資産	譲渡資産を譲渡する人が住むための家屋や敷地等で国内にあるもの
	取得期間の制限	買換資産である居住用財産を、譲渡した年の前年から譲渡年の翌年の年末までに取得すること
	居住開始要件	●譲渡した年又はその前年に取得した買換資産は譲渡年の翌年末までに居住すること ●譲渡年の翌年中に取得したものは、取得年の翌年末までに居住すること
	制限	●建物の床面積：50㎡以上 ●土地の面積：500㎡以下 ●中古建物（耐火建築物）の場合：築後25年以内（一定の耐震基準構造適合耐火建築物（既存住宅売買瑕疵保険に加入している建築物を含む）については、築後経過年数を問わない） ●中古建物（非耐火建築物）の場合：次のいずれかに該当すること ①築後25年以内 ②地震に対する安全性に係る規定もしくはこれに準ずる基準に適合すること *上記要件を満たさない場合で、取得期限までに改修等を行うことにより、上記要件に適合することとなったときには、上記要件を満たす家屋を取得したものとす。
適用除外	(1) 譲渡する相手の制限「居住用財産の3,000万円特別控除」(43ページ)と同じ (2) 譲渡年、譲渡年の前年又は前々年に次の特例の適用を受けている場合 ●居住用財産の税率軽減（軽減税率） ●居住用財産の3,000万円特別控除（相続等により取得した空き家に係る譲渡所得の特別控除の特例を除く） ●居住用財産の買換え等による譲渡損失の損益通算及び繰越控除 ●特定居住用財産の譲渡損失の損益通算及び繰越控除 (3) 併用して適用できない主な特例 ●住宅ローン控除 ●認定住宅の新築等をした場合の所得税額の特別控除 (4) この特例に係る譲渡につき併用して適用できない主な特例 ●固定資産の交換の特例 ●特定事業用資産の買換え及び交換の特例 ●収用等による買換えの特例 ●既成市街地等内にある土地等の買換え及び交換の特例 ●収用等により資産を譲渡した場合の5,000万円特別控除 など	
適用期限	令和3年12月31日までに譲渡したものであること	
申告要件	この特例を利用するには、譲渡のあった年分の確定申告書に必要な事項を記入するとともに、次の書類を添付しなければならない。 ①譲渡所得の内訳書（確定申告書付表兼計算明細書）【土地・建物用】 ②譲渡した資産の登記事項証明書（登記簿謄本又は抄本） *学区の関係などで、住民票記載の住所と実際に住んでいる住所が異なる場合は、43ページ参照。 ③買換資産の取得価額を明らかにする契約書、領収書の写し ④買換資産の登記事項証明書（登記簿謄本又は抄本） ⑤買換資産を取得予定の場合は、③、④に代えて「買換資産の明細書」	

居住用財産の買換え等による譲渡損失の損益通算及び繰越控除

平成10年1月1日から令和3年12月31日までの間に、マイホームを譲渡し、住宅ローンで新たにマイホームを取得した場合に、その譲渡により生じた損失の金額があるときは、その年の他の所得との通算が認められ、損益通算してもなお控除しきれない部分の金額は、一定の要件のもとに譲渡の年の翌年以後3年内の各年分の繰越控除が認められる。

要 件		内 容
譲渡資産	所有要件	譲渡した年の1月1日において所有期間が5年超のもの
	譲渡原因	個人の居住用財産の譲渡であること（譲渡所得の基因となる不動産の貸付を含み、贈与・現物出資による譲渡を除く）
買換資産	取得要件	新たに取得することが必要
	取得期間	譲渡年の前年から譲渡年の翌年の年末までに取得
	居住開始要件	取得した年の翌年の年末までに居住の用に供すること、又は供する見込みがあること
	床面積制限	建物の床面積のうち居住用部分が50㎡以上
	住宅借入金等	繰越控除の適用を受けようとする年の年末に一定の住宅借入金等の残高があること
譲渡損失の金額		譲渡資産のうち、500㎡を超える敷地等の部分に相当する損失額を除く
損失の繰越控除		譲渡した年の翌年以後3年間
適用除外		(1) 譲渡する相手の制限 「居住用財産の3,000万円特別控除」(43ページ)と同じ (2) 所得要件 合計所得金額が3,000万円を超える年分（損益通算については、合計所得金額が3,000万円を超える年分も適用可） (3) 譲渡年の前年又は前々年において、次の特例の適用を受けている場合 ●居住用財産の税率軽減（軽減税率） ●居住用財産の3,000万円特別控除（相続等により取得した空き家に係る譲渡所得の特別控除の特例を除く） ●特定の居住用財産の買換え及び交換の特例 (4) 譲渡年又はその年の前年以前3年内における資産の譲渡につき特定居住用財産の譲渡損失の損益通算の特例の適用を受けている場合
適用期限		平成10年1月1日～令和3年12月31日までに譲渡したもの
申告要件		(1) 譲渡損失が生じた年分 下記の資料を添付して譲渡損失の申告書を期限内に提出していること ①居住用財産の譲渡損失の金額の計算に関する明細書及び居住用財産の譲渡損失の損益通算及び繰越控除の対象となる金額の計算書 ②譲渡した資産の登記事項証明書（登記簿謄本又は抄本） ③譲渡した資産の売買契約書その他これらに類する書類の写し ④買換資産の登記事項証明書（登記簿謄本又は抄本） ⑤買換資産の取得価額を明らかにする契約書、領収書の写し ⑥買換資産に係る住宅借入金等の残高証明書 (2) 譲渡損失の金額の繰越控除の特例を受けようとする年分 下記の資料を添付して申告書を提出すること ①居住用財産の譲渡損失の繰越控除の計算に関する明細書 ②買換資産に係る住宅借入金等の残高証明書



住宅の買換えによる譲渡損失の3年間繰越控除制度と住宅ローン控除（住宅ローン減税）制度との重複適用が可能。

特定居住用財産の譲渡損失の損益通算及び繰越控除

個人が平成16年1月1日から令和3年12月31日までの間に、所有期間が5年を超え、譲渡契約締結日の前日において住宅借入金等の残高がある等一定の要件を満たすマイホームを譲渡した場合に生じた損失の金額があるときは、その年の他の所得との損益通算が認められ、控除しきれない損失の金額がある場合は、翌年以後3年内の各年分(合計所得金額が3,000万円以下である年分に限る)の総所得金額等からの繰越控除が認められる。

この制度における譲渡損失の金額とは、①マイホームの譲渡損失の金額、②譲渡したマイホームの住宅借入金等の金額から譲渡対価を控除した残額、のいずれか少ない金額をいう。

要件		内容
譲渡資産	所有要件	譲渡した年の1月1日において所有期間が5年超のもの
	譲渡原因	個人の居住用財産の譲渡であること(譲渡所得の基因となる不動産の貸付を含み、贈与・現物出資による譲渡を除く)
	住宅借入金等	譲渡契約締結日の前日において残高があること
買換資産	取得要件	要件なし
	居住開始要件	
	床面積制限	
	住宅借入金等	
損益通算及び繰越控除の対象となる譲渡損失	次の①又は②のうちいずれか少ない金額 ① 「住宅借入金等の残高」-「譲渡対価の額」 ② 譲渡価額-(取得費+譲渡費用)	
適用除外	(1) 譲渡する相手の制限 「居住用財産の3,000万円特別控除」(43ページ)と同じ (2) 所得要件 合計所得金額が3,000万円を超える年分(損益通算については、合計所得金額が3,000万円を超える年分も適用可) (3) 譲渡年の前年又は前々年において下記特例の適用を受けている場合 ● 居住用財産の税率軽減(軽減税率) ● 居住用財産の3,000万円特別控除(空き家に係る譲渡所得の特別控除の特例を除く) ● 特定の居住用財産の買換え及び交換の特例 (4) 譲渡年又はその年の前年以前3年内における資産の譲渡につき居住用財産の買換え等の場合の譲渡損失の損益通算の特例の適用を受けている場合	
適用期限	平成16年1月1日から令和3年12月31日までに譲渡したもの	
申告要件	(1) 譲渡損失が生じた年分 下記の資料を添付して譲渡損失の申告書を期限内に提出していること ① 特定居住用財産の譲渡損失の金額の明細書及び特定居住用財産の譲渡損失の損益通算及び繰越控除の対象となる金額の計算書 ② 譲渡した資産の登記事項証明書(登記簿謄本又は抄本) ③ 譲渡した資産の売買契約書その他これらに類する書類の写し ④ 譲渡した資産に係る住宅借入金等の残高証明書 (2) 譲渡損失の金額の繰越控除の特例の適用を受けようとする年分 特定居住用財産の譲渡損失の繰越控除の計算に関する明細書を添付して申告書を提出すること	

特定の土地等の長期譲渡所得の1,000万円特別控除

個人が平成21年に取得した国内にある土地等を平成27年以降に譲渡した場合又は平成22年に取得した土地等を平成28年以降に譲渡した場合には、その土地等に係る譲渡所得の金額から1,000万円を控除することができる。

項目	内容
適用対象となる譲渡	平成21年1月1日から平成22年12月31日までの間に取得した国内にある土地等で、譲渡の年の1月1日において所有期間が5年を超える土地等の譲渡であること ①平成21年に取得した土地等：平成27年以降の譲渡 ②平成22年に取得した土地等：平成28年以降の譲渡 (注) 土地等の譲渡には、譲渡所得の基因となる不動産等の貸付けを含む。
譲渡所得の金額	譲渡所得の金額は、次の算式により計算する。 収入金額 - (取得費 + 譲渡費用) = 長期譲渡所得の金額 長期譲渡所得の金額 - 特別控除額 (1,000万円) = 課税長期譲渡所得金額 (注) 長期譲渡所得の金額が1,000万円に満たない場合には、その長期譲渡所得の金額
適用除外	(1) 取得・譲渡する相手の制限 土地等を取得・譲渡する相手が、次のいずれかにあてはまるときは、適用できない。 ①配偶者及び直系血族(祖父母、父母、子、孫など) ②譲渡者と生計を一にしている親族(①を除く) ③譲渡者と婚姻の届出をしていないが事実上婚姻関係と同様の事情にある人及びその親族でその人と生計を一にしている人 ④上記①～③の人及びその個人の使用人以外の人で譲渡者から受ける金銭などで生活している人及びその人の親族で生計を一にしている人(離婚によって財産を分与された人を除く) ⑤その個人、その個人の①及び②に掲げる親族、その個人の使用人もしくはその使用人の親族でその使用人と生計を一にしている人又は上記③又は④に該当する者を判定の基礎となる株主等とした場合に同族会社となる会社その他の法人 (注) 上記⑤の「その他の法人」には、出資持分のある医療法人などが該当する。 (2) 取得する土地等の制限 次に該当する土地等の取得は、適用対象とならない。 ①特別の関係がある者(上記(1)に該当する者)から取得したもの ②相続、遺贈、贈与、交換により取得したもの ③代物弁済としての取得及び所有権移転外リース取引により取得したもの ④棚卸資産に該当するもの (注) 土地等の取得後の用途は問わない。 (3) この特例に係る譲渡につき併用して適用できない主な特例 ①居住用財産の特別控除 ②固定資産の交換の特例 ③特定事業用資産の買換え及び交換の特例 ④特定居住用資産の買換え及び交換の特例 ⑤収用等による買換えの特例 ⑥既成市街地等内にある土地等の買換え及び交換の特例 など
申告手続	この特例の適用を受ける場合には、確定申告書に次の書類を添付して提出しなければならない。 ① 譲渡所得の内訳書(確定申告書付表兼計算明細書)【土地・建物用】 ② 土地等の登記事項証明書、売買契約書の写しその他の書類で平成21年1月1日から平成22年12月31日までの間に取得されたものであることを明らかにする書類

特定の土地等の長期譲渡所得の1,000万円特別控除のケーススタディQ&A

ケース1. 賃貸物件を譲渡した場合

Aさんは、平成21年中に取得した賃貸物件及びその敷地を、令和3年中に譲渡した。この賃貸用の土地について、「特定の土地等の長期譲渡所得の1,000万円特別控除」の適用を受けることができるか。

A 適用できる。

「特定の土地等の長期譲渡所得の1,000万円特別控除」の対象となる土地等については、その所有期間中の用途は問わない。

ケース2. 3,000万円特別控除と同時に適用を受ける場合

Bさんは、平成22年中に取得した自宅家屋及び敷地を、令和3年中に譲渡した。この場合に、Bさんは「3,000万円特別控除」と「特定の土地等の長期譲渡所得の1,000万円特別控除」の併用適用をすることができるか。

A 自宅敷地については、併用適用できない。

「特定の土地等の長期譲渡所得の1,000万円特別控除」の対象となる譲渡には、「3,000万円特別控除」の適用を受ける譲渡は含まないものとされている。

これにより、譲渡した自宅敷地については、「3,000万円特別控除」と「特定の土地等の長期譲渡所得の1,000万円特別控除」の併用適用をすることはできない。

ただし、自宅敷地で「特定の土地等の長期譲渡所得の1,000万円特別控除」の適用を受けた場合であっても、自宅家屋で「3,000万円特別控除」の適用を受けることができる。

低未利用土地等を譲渡した場合の長期譲渡所得の100万円特別控除

個人が、都市計画区域内に所在する低未利用土地等を令和2年7月1日から令和4年12月31日までの間に譲渡した場合には、低未利用土地等に係る長期譲渡所得の金額から100万円を控除することができる。

項目	内容
適用対象となる土地等	都市計画区域内に所在する居住の用、事業の用等に供されておらず、又はその利用の程度が周辺の地域における同一の用途等に供されている土地の利用の程度に比し著しく劣っていると認められる土地であり、低未利用土地であること及び譲渡後の土地の利用について市町村長による確認が行われたものであること。
適用対象となる譲渡	令和2年7月1日から令和4年12月31日までの間の譲渡で、譲渡の年の1月1日において所有期間が5年を超える低未利用土地等の譲渡であること。 (注) 土地等の譲渡には、譲渡所得の基となる不動産等の貸付けを含む。
譲渡所得の金額	譲渡所得の金額は、次の算式により計算する。 $\text{収入金額} - (\text{取得費} + \text{譲渡費用}) = \text{長期譲渡所得の金額}$ $\text{長期譲渡所得の金額} - \text{特別控除額 (100万円)} = \text{課税長期譲渡所得金額}$ (注) 長期譲渡所得の金額が100万円に満たない場合には、その長期譲渡所得の金額
適用除外	(1) 譲渡する相手の制限 「特定の土地等の長期譲渡所得の1,000万円の特別控除」(52ページ)と同じ (2) 譲渡対価が500万円を超えるもの (3) 前年又は前々年にこの規定の適用を受けた場合 この規定の適用を受けようとする低未利用土地等と一筆の土地等から分筆された土地等について、その年の前年又は前々年にこの規定の適用を受けている場合 (4) この特例に係る譲渡につき併用できない主な特例 ①固定資産の交換の特例 ②収用等により資産を譲渡した場合の5,000万円特別控除の特例 ③特定の土地等の長期譲渡所得の1,000万円特別控除の特例 など
申告手続	この特例の適用を受ける場合には、確定申告書に次の書類を添付して提出しなければならない。 ①譲渡所得の内訳書(確定申告書付表兼計算明細書)【土地・建物用】 ②低未利用土地等の譲渡後の利用に関する書類で市町村長の確認を受けたもの ③譲渡した低未利用土地等に係る売買契約書の写しその他の書類で、その譲渡対価が500万円以下であることを明らかにするもの