

# 宅建・税法②譲渡所得税

- 譲渡所得の税率の区分
- 居住用財産の3000万円の特別控除
- 居住用財産の買い替えの特例



## 1.譲渡所得税(国税)

$$\text{譲渡所得(純利益)} \times \text{税率} = \text{税額}$$

↓

$$\text{(総収入金額 - (取得費 + 譲渡費用))}$$

- ・申告納税で、納税義務者は譲渡所得を得た個人

## 2.長期譲渡所得と短期譲渡所得

- ・長期譲渡所得 譲渡した年の1月1日現在で、所有期間が5年を超える場合
- ・短期譲渡所得 同じく5年以内の場合  
で、税率が変わる
- ・また所有期間10年超の居住用財産や、国・地方公共団体に対する譲渡、優良住宅地造成等のための土地の譲渡などの場合は軽減措置がある

### 3.譲渡所得の特別控除

・譲渡所得の課税標準から一定額を差し引く特例

$$(\text{譲渡所得} - \text{特別控除}) \times \text{税率} = \text{税額}$$

☆特別控除(所有期間無関係)

①居住用財産の譲渡の場合 3000万円

②収用等による譲渡 5000万円

※ただし買換えの特例・優良住宅地の軽減税率の特例とは併用できない

☆居住用財産とは？

現に自己が居住する家屋、居住していた家屋、またはその敷地のこと

☆3000万円の特別控除の適用条件(3つともすべて満足要)

①配偶者・直系血族・生計を一にする親族・同族会社に対する譲渡でないこと

②特例を受ける年、その前年、その前々年にこの特例、買換えの特例、住宅ローン控除の適用を受けていないこと

③居住していた財産の場合は、居住しなくなってから3年を経過する日の属する年の12月31日までに譲渡すること

## <H28新設>

### ・相続した空き家を譲渡した場合の3000万円特別控除

相続した空き家を譲渡した場合の3000万円特別控除が創設された。

#### (制度の概要)

被相続人の居住の用に供していた家屋を相続した相続人が、当該家屋(耐震性のない場合は耐震リフォームをしたものに限り、その敷地を含む。)又は取壊し後の土地を譲渡した場合、当該家屋又は土地の譲渡所得から最高3,000万円を控除することができる。

#### 4. 居住用財産の買換えの特例

- ・ 居住用財産を譲渡して代わりに居住用財産を取得する場合  
譲渡資産の価格が買換え資産の取得価格以下なら、  
譲渡所得税は課税されない！

(ただし譲渡資産・買換え資産ともに細かい要件がある)

- 譲渡資産
- ① 所有期間10年超で、かつ居住期間が10年以上のもの
  - ② 譲渡金額が1億5000万円以下
  - ③ 居住しなくなった日以降3年経過後の12月31日までに譲渡したもの
- 買換え資産
- ① 譲渡資産の譲渡の前年1月1日から譲渡の翌年12月31日の間の取得であること
  - ② 家屋の床面積50㎡以上
  - ③ 土地の面積500㎡以下

## 5. 特例の併用の可否

	居住用財産の 軽減税率	優良住宅地のため の軽減税率
5000万円の特別控除 3000万円の特別控除	○	×
買換えの特例	×	×

☆併用可能なのは、収用5000万（居住用3000万）の特別控除と、10年超の居住用財産の軽減税率の組み合わせのみであることに留意！

## 6.その他

### ・所得税

住宅ローン控除により、借入金等の年末残高の1%を最大10年間、所得税から控除できる。

借入金等の年末残高限度額が2,000万円から4,000万円に引き上げられた。 <H27改正>

### ・耐久性向上改修工事促進のための措置 <H29新設>

「住宅ローン控除」・「住宅リフォーム工事費に関する特別控除」

(いずれの場合も省エネ改修・バリアフリー改修)

適用対象に一定の耐久性向上改修工事を追加

### ・相続税 <H27改正>大幅増税

基礎控除額 5,000万円 + 1,000万円 × 法定相続人数

↓ ↓

3,000万円 + 600万円 × 法定相続人数

宅建資格試験を受験されるあなたは、  
必ず「**短期宅建合格マニュアル**」を入手してください。

マニュアルは[こちら](http://akazawa-kantei.com/)のホームページから無料でダウンロードできます  
<http://akazawa-kantei.com/>

なお、本編のパワーポイントの資料は、  
日建学院の「一発合格！どこでも学ぶ宅建基本テキスト2016年版」を  
参照して作成しています。

