



■ 居住用財産を譲渡した場合の特例について ■

**居住用財産の譲渡所得の特別控除（租税特別措置法第 35 条）**

居住用財産の譲渡所得の特別控除は、その処分が一般的にみて資産の譲渡に比して特殊な事情にあること等を考慮して、昭和 36 年に創設されました。この特例は、個人が自ら居住していた住宅を売却する際の税負担を軽減することを目的としており、当初 35 万円の特別控除でしたが、現在、譲渡所得から最高 3,000 万円まで控除できます。課税譲渡所得金額は、次の算式で求めた金額になります。（土地建物を売った収入金額）－（取得費＋譲渡費用）－特別控除＝課税譲渡所得金額（特定増改築等）住宅借入金等特別控除または認定住宅新築等特別税額控除については、入居した年、その前年または前々年に、この居住用財産の譲渡所得の特別控除の特例の適用を受けた場合には、その適用を受けることはできません。また、入居した年の翌年から 3 年目までのいずれかの年中に、（特定増改築等）住宅借入金等特別控除の対象となる資産以外の資産を譲渡し、この特例の適用を受ける場合にも、（特定増改築等）住宅借入金等特別控除の適用を受けることはできません。

**居住用財産を譲渡した場合の長期譲渡所得の課税の特例（租税特別措置法第 31 条の 3）**

居住用財産を譲渡した場合の長期譲渡所得の課税の特例は、昭和 63 年度の改正において創設されました。この特例は、居住用財産を譲渡し、一定の要件（国内に所在する所有期間が 10 年を超えるもの等）に当てはまるときは、長期譲渡所得の税額を通常の場合よりも低い税率で計算する軽減税率の特例の適用を受けることができます。（特定増改築等）住宅借入金等特別控除または認定住宅新築等特別税額控除については、居住用財産の譲渡所得の特別控除（租税特別措置法第 35 条）と同様に入居した年、その前年または前々年に、この居住用財産の譲渡所得の特別控除の特例の適用を受けた場合には、その適用を受けることはできません。また、入居した年の翌年から 3 年目までのいずれかの年中に、（特定増改築等）住宅借入金等特別控除の対象となる資産以外の資産を譲渡し、この特例の適用を受ける場合にも、（特定増改築等）住宅借入金等特別控除の適用を受けることはできません。

**軽減税率**

課税長期譲渡所得金額	所得税率	住民税率
6,000 万円以下の所得金額	10%	4%
6,000 万円超の所得金額	15%	5%

課税長期譲渡所得金額は、次の算式で求めた金額になります。

$$\begin{aligned} & (\text{土地建物を譲渡した収入金額}) - (\text{取得費} + \text{譲渡費用}) - \text{特別控除 (3,000 万円)} \\ & \qquad \qquad \qquad = \text{課税長期譲渡所得金額} \end{aligned}$$

平成 25 年から令和 19 年までは、復興特別所得税として各年分の基準所得税額の 2.1 パーセントが課税されます。