



# 月刊 宅建

Takken

## 池田会長が五輪招致で石原都知事と会談 違反行為の監督処分基準4月施行

くみあい通信

新レインズ稼動、お問合せQ&A

住めば都 住むなら都.....西多摩 (青梅市、福生市、あきる野市  
羽村市、西多摩郡)  
吉野梅郷 (表紙写真)

March 2009  
vol.457

3

多摩川



横田基地周辺

# マイホームの買換え 「居住用財産の買換えの特例」が有利なケースは？



マイホームを売却して、新たにマイホームを購入する予定です。  
親からの相続物件のため、利益が3,000万円以上出てしまいます。  
3,000万円控除に代えて、「マイホームの買換えの特例」を  
適用できると聞きましたが、  
どのような制度なのかを教えてください。

## 利益が大きい場合は「買換えの特例」が有利

相続で取得したマイホームを売却した場合には、大きな利益が出る場合があります。相続取得では、取得価額を前の所有者から引き継ぐためです。

利益が3,000万円以下であれば、「居住用財産の3,000万円の特別控除の特例」を適用すれば税金はかかりません。

一方で、3,000万円を超えるような利益が出た場合は、超えた部分の金額には、14%（所得税10%、住民税4%）の税金がかかります。たとえば利益が5,000万円なら、3,000万円を超えた2,000万円部分に対して14%で280万円の税金がかかることになります。

このように大幅な利益が出る場合は、「3,000万円の特別控除の特例」に代えて、「居住用財産の買換えの特例」を適用することも1つの手です。

この「買換えの特例」は、売った価格以上のマイホームを新たに買えば、税金がまったくかからないというものです。

この特例を適用するための条件は以下のようになっています。

- ①所有期間が売却した年の1月1日で10年超。
- ②居住期間が10年以上。
- ③売却した年の前年から翌年までの間に、買換え物件を購入して、居住していること（翌年に購入の場合は、税務署に一定の書類の提出が必要）。
- ④3,000万円特別控除、マイホームの売却損の損益通算、住

宅ローン控除など、マイホームの関する特例の適用がないこと。

- ⑤平成21年12月末までの売却であること。
- ⑥買換え物件は、土地の面積500㎡以下、建物の床面積は50㎡以上であること。
- ⑦売却先は親族でないこと。
- ⑧確定申告を行うこと。

## ただし再買換え時は注意が必要！

売却益が大きいときは、この特例を使うことはメリットがありますが、新たに買換えたマイホームの価格が売却した価格より小さい場合は、税金がかかってしまいます。たとえば、6,000万円で売却して、新たに5,000万円で買換えたようなケースです。

この場合、3,000万円控除と異なり、14%の税率ではなく、通常の譲渡所得と同じく20%の税率となりますので、どちらの特例が得かを比較したうえで適用するが良いでしょう（図表参照）。

また、「買換えの特例」を適用すると、買換えたマイホームを将来売却した場合には、買換え時の売却物件の取得価額を引き継ぎます。図表の事例なら400万円をベースに計算することになり、次の売却のときに大きな利益が出てしまう可能性があります。

マイホームの売却は、一生にそう何度もないので、どの特例を使うことがもっとも節税になるのか、税理士等の専門家に相談してから申告するのがよいでしょう。

## ●「買換え特例」と「3,000万円控除」の比較

### 【前提条件】

売却 資産	当初の取得時期	昭和30年5月1日
	相続取得時期および居住開始時期	平成3年2月1日
	売却時期	平成20年10月1日
	売却価額	6,000万円
	取得費（償却費控除後）	400万円
買換え 資産	売却に係る費用	200万円
	取得時期及び居住開始時期	平成20年5月1日
	取得価額	5,000万円

### 【計算】

#### ●「買換え特例」を適用する場合（注）

所得金額 (6,000万円-5,000万円)-(400万円+200万円)×(6,000万円-5,000万円)/6,000万円=900万円  
税金 900万円×20%(所得税・住民税)=180万円

#### ●「3000万円控除」を適用する場合

所得金額 [(6,000万円-(400万円+200万円))-3,000万円]=2,400万円  
税金 2,400万円×14%(所得税・住民税)=336万円

∴「買換え特例」が有利

(注)「買換え特例」を適用する場合の所得金額の計算は右のとおり。

①譲渡収入金額……………売却資産の売却価額-買換え資産の取得価額  
②取得費・譲渡費用……………(取得費+売却に係る費用)×①/買換え資産の取得価額  
③所得金額……………①-②