第8章

不動産と税金

1 不動産の購入と名義の決め方

POINT

①不動産の名義人には、購入資金を実際に負担した者がなります。
②複数の人が資金を負担する場合には、共有名義とし、資金負担割合に応じて持分割合を決めます。

本章において表示される税率の内訳は、次の表のとおりです。

税率	内訳		
	所得税	復興特別所得税 (所得税額×2.1%)	住民税
14.21%	10%	0.21%	4%
20.315%	15%	0.315%	5%
39.63%	30%	0.63%	9%

1 不動産の購入資金の負担と名義

・実際に資金を負担した人と不動産の名義人が異なる場合には、資金負担者から名義人へ負担した金額相当額の贈与があったものとして、名義人に贈与税が課せられます。
・贈与税の問題を生じさせないためには、不動産の名義人の持分割合を購入資金の負担割合と一致させる必要があります。

(例) 3,000万円の自宅を父と子でそれぞれ1,500万円ずつ負担して購入したが、当該自宅の名義人は全て子として登記を行った。
→父から子へ1,500万円相当の贈与があったものとされる。

2 購入資金を贈与した場合の資金負担者

・例えば、親が子に居住用不動産の購入資金として現金を贈与し、子がその現金で居住用不動産を購入する場合には、その資金負担者は親ではなく子となります。
・父母・祖父母が子・孫等の住宅購入資金を贈与する場合、子・孫等は、一定要件を満たせば、住宅取得等資金の贈与税の非課税制度の適用を受けることができます。

2 不動産を購入したときにかかる税金

POINT

不動産を購入したときにかかる税金は、不動産取得税、登録免許税、消費税、印紙税等です。

1 不動産取得税

不動産取得税は、課税標準に税率を乗じて計算します。

区分		課税標準	税率	備考
土地	宅地	固定資産税評価額×1/2（※1）	3%（※2）	※1 2024年4月1日以降は、1/2特例なし ※2 2024年4月1日以降4%
	その他	固定資産税評価額		
建物	住宅	固定資産税評価額		
	その他	固定資産税評価額	4%	---

なお、床面積が50㎡以上240㎡以下の住宅用建物など一定の要件を満たす場合には、以下の軽減措置があります。

区分	課税標準の軽減措置
新築住宅	固定資産税評価額から1,200万円（※）を控除
一定の中古住宅	固定資産税評価額から一定額（100万円～1,200万円）を控除

※2024年3月31日までに取得した認定長期優良住宅の場合は、1,300万円。

2 登録免許税

登録免許税は、固定資産税評価額に下記の税率を乗じて算出します。

区分		保存登記	移転登記
土地		0.4%	・売買：1.5%（2026年4月1日以降2.0%） ・相続、法人の合併または共有物の分割：0.4% ・その他（贈与等）：2.0%
建物	住宅	0.15%（※）（2024年4月1日以降0.4%）	0.3%（2024年4月1日以降2.0%）
	その他	0.4%	・相続または法人の合併：0.4% ・その他（売買、贈与等）：2.0%

※一定の要件を満たす新築建物または新古建物に限ります。

3 消費税

土地については消費税がかかりませんが、建物について消費税がかかります。
消費税法の改正により、税率は契約や引渡し時期により異なります。

4 印紙税

不動産の売買契約書や建物の建設工事請負契約書といった書類を作成するときは、印紙税がかかります。

印紙税額は、契約書の記載金額により異なります（下記参照。ただし、2024年3月31日までの軽減税率によるものです）。

1,000万円超5,000万円以下	1万円
5,000万円超1億円以下	3万円

※租税特別措置法91条より一部抜粋

3 住宅ローンと所得税・住民税（住宅ローン控除）

POINT

①「住宅ローン控除」とは、居住用不動産の取得・建築・建替え・増改築等のためにローンを組んだ場合に、入居した年から一定期間にわたって所得税等が減額される特例です。
②年末調整を受けているサラリーマンの方でも、「住宅ローン控除」の特例を受ける最初の年は確定申告をしなければなりません。

1 概要

「住宅ローン控除」とは、居住用不動産の取得・建築・買換え・建替え・大規模修繕・大規模の模様替え・増改築等のためにローンを組み一定要件を満たした場合に、入居年から一定期間にわたり、年末のローン残高に応じて計算した金額の所得税（所得税から控除しきれない金額があるときは住民税から控除）を軽減する制度です。

2 住宅ローン控除を受けるための手続き

「住宅ローン控除」の適用を受けるには、初年度は確定申告が必要となりますが、給与の年間収入金額が2,000万円以下のサラリーマンの方については、2年目以降は年末調整によって控除されるので、確定申告は不要です。

1年目	確定申告 登記事項証明書、借入金年末残高等証明書、売買契約書などを添付
2年目以降	年末調整 給与所得者の住宅借入金等特別控除申告書、借入金年末残高等証明書を提出

3 主な要件

①国内にある住宅を取得・建築・買換え・建替え・増改築等すること
②返済期間10年以上の住宅ローンを有すること
③取得日（家屋の引渡日）から半年以内に居住していること
④「住宅ローン控除」を受けようとする各年末（12/31）まで引き続き居住していること
⑤取得した家屋の床面積が50㎡以上（※）であり、その2分の1以上が自己の居住用であること
⑥適用される年分の合計所得金額が2,000万円以下であること
⑦居住年の翌年以後3年間に、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の適用を受けていないこと

（※）2023年12月31日以前に建築確認を受けた新築等の住宅の場合で、合計所得金額が1,000万円以下である者に限り、40㎡以上50㎡未満の家屋も対象

4 軽減される所得税額

①2022年度税制改正前の控除期間および軽減税額

「住宅ローン控除」の適用要件を満たした場合、入居年から一定期間（控除対象期間）にわたり所得税が軽減されます。

入居年	控除対象期間	対象となる年末ローン残高	軽減される所得税額
2007年（※1）	10年間	(A) 上限：2,500万円	初年～ 6年：(A)×1.0% 7年～10年：(A)×0.5%
2008年（※1）	10年間	(B) 上限：2,000万円	初年～ 6年：(B)×1.0% 7年～10年：(B)×0.5%
2009・2010年	10年間	(C) 上限：5,000万円	(C)×1.0%
2011年	10年間	(D) 上限：4,000万円	(D)×1.0%
2012年	10年間	(E) 上限：3,000万円	(E)×1.0%
2013年 ～2014年3月	10年間	(F) 上限：2,000万円	(F)×1.0%
2014年4月 ～2021年12月（※2、3）	10年間	(G) 上限：4,000万円	(G)×1.0%

※1　2007年または、2008年に居住を開始した場合には、以下の控除期間を選択することができます。
※2　入居年が2014年4月以降であっても、住宅の取得等にかかる消費税等の税率が8%または10%以外の場合には、入居年が2013年～2014年3月と同様の条件で適用されます。
※3　2019年10月から2021年12月までに入居し、住宅の取得等にかかる消費税等が10%である場合には、以下の控除期間等が適用されます。

入居年	控除対象期間	対象となる年末ローン残高	軽減される所得税額
2007年	15年間	(A) 上限：2,500万円	初年～10年：(A)×0.6% 11年～15年：(A)×0.4%
2008年	15年間	(B) 上限：2,000万円	初年～10年：(B)×0.6% 11年～15年：(B)×0.4%
2019年10月 ～2020年12月	13年間	(G) 上限：4,000万円	初年～10年：(G)×1% 11年～13年：(G)×1%または (H)（※5）の少ない金額
2021年1月 ～2022年12月（※4）	13年間	(G) 上限：4,000万円	初年～10年：(G)×1% 11年～13年：(G)×1%または (H)（※5）の少ない金額

※4　居住用家屋の新築の場合には2020年10月から2021年9月までの契約、既存住宅又は増改築等の場合には2020年12月から2021年11月までの契約に限ります
※5　(H)=【住宅取得等の対価の額等（税抜）】（4,000万円を限度）×2%÷3

認定長期優良住宅 P.372 の取得・建築・買換え等のためにローンを組んだ場合の「住宅ローン控除」の期間および軽減税額は以下のとおりです。

認定長期優良住宅の住宅ローン控除

入居年	控除対象期間	対象となる年末ローン残高	軽減される所得税額
2009年～2011年	10年間	(I) 上限：5,000万円	(I)×1.2%
2012年	10年間	(J) 上限：4,000万円	(J)×1.0%
2013年 ～2014年3月	10年間	(K) 上限：3,000万円	(K)×1.0%
2014年4月 ～2022年12月（※1、2）	10年間	(L) 上限：5,000万円	(L)×1.0%

※1　入居年が2014年4月以降であっても、住宅の取得等にかかる消費税等の税率が8%または10%以外の場合には、入居年が2013年～2014年3月と同様の条件で適用されます。
※2　2019年10月から2020年12月までに入居し、住宅の取得等にかかる消費税等が10%である場合には、以下の控除期間等が適用されます。

入居年	控除対象期間	対象となる年末ローン残高	軽減される所得税額
2019年10月 ～2020年12月	13年間	(M) 上限：5,000万円	初年～10年：(M)×1% 11年～13年：(M)×1%または (N)（※4）の少ない金額
2021年1月 ～2022年12月（※3）	13年間	(M) 上限：5,000万円	初年～10年：(M)×1% 11年～13年：(M)×1%または (N)（※4）の少ない金額

※3　居住用家屋の新築の場合には2020年10月から2021年9月までの契約、既存住宅又は増改築等の場合には2020年12月から2021年11月までの契約に限ります
※4　(N)=【住宅取得等の対価の額等（税抜）】（5,000万円を限度）×2%÷3

②2022年度税制改正以後の控除期間および軽減税額

2022年度税制改正において、新築住宅等・既存住宅ともに、借入限度額の上乗せおよび控除対象期間の延長が行われ、控除率が1.0%から0.7%に引き下げられました。

2022年以降に入居する場合の「住宅ローン控除」の期間および軽減税額は、以下のとおりです。

<table>
<tr><th colspan="2" rowspan="2">住宅の区分</th><th colspan="4">入居年</th></tr>
<tr><th>2022年</th><th>2023年</th><th>2024年</th><th>2025年</th></tr>
<tr><td rowspan="9">対象となる年末ローン残高</td><td rowspan="4">新築等の場合</td><td>認定長期優良住宅
・認定低炭素住宅
P.372</td><td colspan="2">上限：5,000万円</td><td colspan="2">上限：4,500万円</td></tr>
<tr><td>ZEH水準省エネ住宅
P.373</td><td colspan="2">上限：4,500万円</td><td colspan="2">上限：3,500万円</td></tr>
<tr><td>省エネ基準適合住宅
P.373</td><td colspan="2">上限：4,000万円</td><td colspan="2">上限：3,000万円</td></tr>
<tr><td>その他の住宅</td><td colspan="2">上限：3,000万円</td><td colspan="2">上限：2,000万円（※1）</td></tr>
<tr><td rowspan="5">既存住宅の場合</td><td>認定長期優良住宅
・認定低炭素住宅
P.372</td><td colspan="4" rowspan="3">上限：3,000万円</td></tr>
<tr><td>ZEH水準省エネ住宅
P.373</td></tr>
<tr><td>省エネ基準適合住宅
P.373</td></tr>
<tr><td>その他の住宅</td><td colspan="4">上限：2,000万円</td></tr>
<tr><td colspan="2">軽減される所得税額</td><td colspan="4">対象となる年末ローン残高×0.7%</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">控除対象期間</td><td>新築等の場合</td><td colspan="2">13年間</td><td colspan="2">13年間（※2）</td></tr>
<tr><td>既存住宅の場合</td><td colspan="4">10年間</td></tr>
</table>

※1　2024年1月1日以後に建築確認を受ける住宅（登記上の建築日が同年6月30日以前のものを除きます）又は建築確認を受けない住宅で登記簿上の建築日付が同年7月1日以降の住宅で、一定の省エネ基準を満たさないものは「住宅ローン控除」の適用がありません。

※2　2024年1月1日以後に居住開始する、その他の住宅については10年間。

4 自己資金で住宅を購入したときの控除

POINT

自己資金で、認定住宅等を新築等した場合には、一定の金額を所得税額から控除することができます（認定住宅等新築等特別税額控除）。
また、既存住宅に耐震改修や特定の改修工事を行った場合にも一定の金額を所得税額から控除することができます（住宅耐震改修特別控除・住宅特定改修特別税額控除）。

「住宅ローン控除」は、ローンを組んで居住用不動産を購入、建築、増改築等した場合に適用があり、ローンを組まずに全額を自己資金によった場合は、適用がありません。

そこで、自己資金により一定の新築等を行った場合の控除制度が以下のとおり設けられています。

1 認定住宅等新築等特別税額控除

主な要件	新築または建築後使用されたことのない認定長期優良住宅、認定低炭素住宅 P.372、ZEH水準省エネ住宅 P.373 を取得
控除額	標準的なかかり増し費用×10%（最高65万円）（※）
期限	2023年12月31日まで

※「かかり増し費用」とは、認定住宅等の構造の区分ごとに、1平方メートル当たり定められた金額に、その認定住宅等の床面積を乗じて計算した金額をいいます。

2 住宅耐震改修特別控除

主な要件	・居住用家屋が1981年5月31日以前に建築されたものであること ・現行の耐震基準に適合すること
控除額	耐震工事の標準的な費用の額（補助金等の交付があれば控除後の金額）×10%（最高25万円）
期限	2023年12月31日まで

3 住宅特定改修特別税額控除（バリアフリー改修工事）

主な要件	・改修工事を行う者が一定の要件を満たす特定個人であること ・改修工事の標準的な費用の額（補助金等の交付があれば控除後の金額）が50万円超
控除額	改修工事の標準的な費用の額（補助金等の交付があれば控除後の金額）×10%（最高20万円）
期限	2023年12月31日まで

1 不動産の保有と税金

POINT

不動産を保有している場合には、毎年、固定資産税・都市計画税が課税されます。

1 賦課期日

固定資産税は、毎年1月1日時点において市町村に所在する固定資産に対して課せられます。ここでいう「固定資産」とは、土地、家屋および償却資産をいいます。

2 計算方法

（課税標準（固定資産税評価額））× 税率 － 減額措置

3 税率（自治体により異なる場合あり）

固定資産税	都市計画税（※）
1.4%	0.3%

※都市計画税とは、市町村の下水道事業や街路事業などの都市計画の経費に充てることを目的とした税であり、原則として、市街化区域内に所在する土地と建物が課税対象となります。

4 課税標準の特例

固定資産税等の対象となる住宅の敷地である土地については、課税標準の特例措置があります。

対象区分（住宅1戸）	固定資産税	都市計画税
200㎡まで	1/6	1/3
200㎡超部分	1/3	2/3

5 住宅の減額措置（固定資産税のみ）

2024年3月31日までに一定の要件を満たす住宅を新築した場合には、一定期間、税額の1/2が減額されます（120㎡までの部分）。

①主な要件

床面積	50㎡（共同住宅や区分所有の貸家は40㎡）以上280㎡以下
居住用部分	居住用部分の床面積が全体の1/2以上

②減額期間

一般住宅	3年（3階以上の中高層耐火建築物は5年）
認定長期優良住宅	5年（3階以上の中高層耐火建築物は7年）

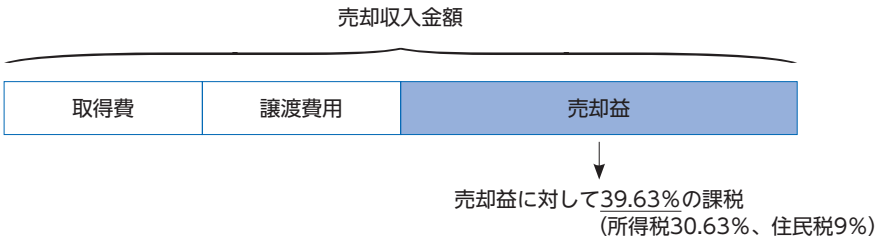
1 不動産の売却益と所得税・住民税

POINT

土地や建物を売却した場合には、売却資産の所有期間により、「短期」または「長期」に区分し、他の所得と分離して所得税・住民税を計算します。

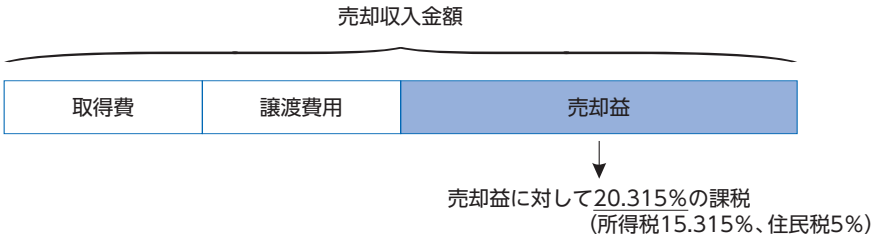
1 所有期間5年以下での売却：短期譲渡所得

・短期譲渡所得に対する税率は、一律39.63%です。
・短期譲渡所得とは、土地や建物を売却した年の1月1日時点での所有期間が5年以下である場合の譲渡所得をいいます。
・政策的見地から長期所有の場合に比べて税金が重くなります。



2 所有期間5年超での売却：長期譲渡所得

・長期譲渡所得に対する税率は、10年超所有軽減税率の特例を受けない場合、一律20.315%です。
・長期譲渡所得とは、土地や建物を売却した年の1月1日時点での所有期間が5年超である場合の譲渡所得をいいます。
・長期所有したことにより得た利益であることを考慮して、短期所有の場合に比べて税金が軽減されるよう配慮されています。



2 不動産を買換えた場合の売却益と所得税・住民税

POINT

個人が事業用資産の買換えを行った場合には、一定の要件のもと売却益のうち80%に相当する部分の課税の繰延べを受けることができます。

・個人が、事業の用に供している一定の土地・建物等を売却し、一定の期間内に土地・建物等の特定の資産を取得し、その取得の日から1年以内にその買換資産を事業の用に供した場合には、買換え特例の適用を受けることができます。

・特例の適用を受けるためには、例えば売却・買換えの地域制限や売却資産の所有期間制限、買換資産たる土地・建物等の面積制限などいくつかの要件を満たす必要があります。

・この特例は2026年12月31日（以下の「3号買換え」は2026年3月31日）までに売却された場合に適用されます。

・この特例の適用を受けた場合に、売却資産の売却時点で課税される譲渡所得の金額は、原則として次の算式によって計算します。

売却資産の売却時点で課税される譲渡所得の金額＝収入金額－必要経費

①売却資産の売却金額≦買換資産の取得価額のとき

収入金額＝譲渡資産の譲渡価額×0.2

必要経費＝(譲渡資産の取得費＋譲渡費用)×0.2

②売却資産の売却金額＞買換資産の取得価額のとき

収入金額＝譲渡資産の譲渡価額－買換資産の取得価額×0.8

必要経費＝(譲渡資産の取得費＋譲渡費用)×(収入金額÷譲渡資産の譲渡価額)

2015年8月10日以後に行った買換えが、実務上よく使用される「3号買換え」に該当する場合は、上記算式中の「0.8」および「0.2」は以下の区分に応じ、置き換えます。

・地方から東京都23区への買換え：「0.2」→「0.3」、「0.8」→「0.7」

・地方から東京都23区を除く一定の大都市への買換え：「0.2」→「0.25」、「0.8」→「0.75」

・「3号買換え（所有期間が10年超の長期所有土地・建物等の買換え）」の主な要件は、以下のとおりです。

譲渡資産	買換資産
・国内にある事業用の不動産であること ・所有期間が、譲渡日の属する年の１月１日において、10年を超えていること	・国内にある事業用の不動産であること ・事務所等一定の施設の敷地の用に供されているものであること ・敷地の面積が300㎡以上のものであること ・土地等である場合には、取得する土地等の面積が、原則として譲渡した土地等の面積の5倍以内であること（5倍を超えると、超える部分は特例の対象外）

3 不動産の売却損と所得税・住民税

POINT

土地や建物を売却して生じた売却損は、同一年の給与所得等の他の所得との損益通算や翌年以降の繰越控除が認められません。

1 通算可能なもの

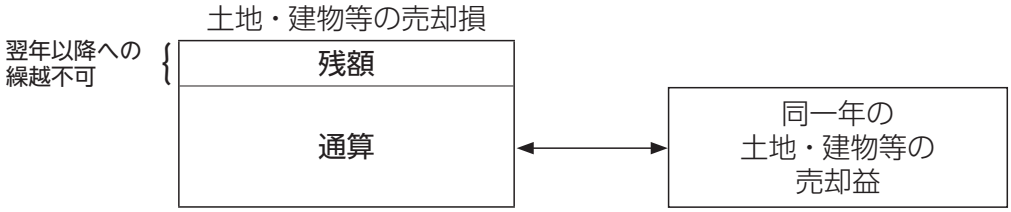
土地や建物等を売却して生じた売却損については、同一年の土地・建物等の売却益と通算することができます。

2 通算不可能なもの

上記1の通算を行ってもなお損失が残る場合であっても、総合課税の譲渡所得（例えば、ゴルフ会員権の売却による所得等）との通算も、給与所得等の他の所得との損益通算もできません。

3 損失の繰越し

上記1の通算を行ってもなお残る損失については、青色申告者の純損失の繰越控除の適用はなく、翌年以降に繰越すことはできません。



4 居住用不動産の特例

居住用不動産を売却した場合には、一定の要件を満たすことで売却損を損益通算または繰越控除できる特例があります P.370。

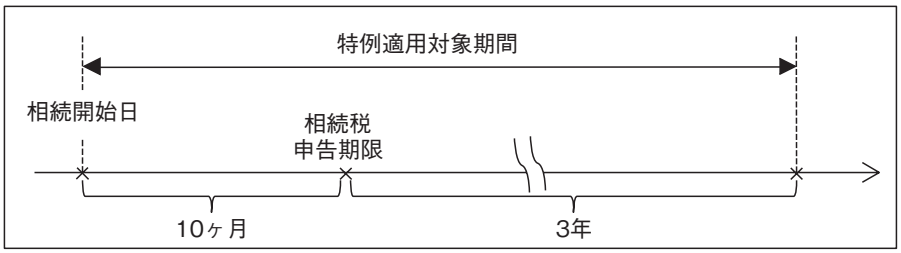
4 相続した不動産を売却した場合の所得税・住民税

POINT

①相続した不動産を売却する場合、売却損益計算上の「取得費」は元の所有者（被相続人）の取得費を引継ぎます。
②ただし、相続した土地・建物を相続開始日の翌日から相続税の申告期限の翌日以降3年以内に売却した場合には、納付する相続税のうち一定金額を譲渡所得の計算上、取得費に加算することができます。
③この特例の適用により、所得税・住民税の負担が減少します。

1 制度の概要

・相続により取得した土地や建物を、相続開始日の翌日から相続税の申告期限の翌日以降3年以内、すなわち相続開始日の翌日から3年10ヶ月以内に売却した場合には、その売却した人が負担した相続税のうち一定金額を取得費に加算して譲渡所得の計算を行うことができます。



・この特例を「相続税の取得費加算の特例」といい、この特例の適用を受けると所得税・住民税の負担が減少します。

①通常の譲渡所得税の計算

譲渡所得の金額 ＝ 売却収入－（取得費＋ 譲渡費用）

②取得費加算の特例を適用する場合の譲渡所得税の計算

譲渡所得の金額＝売却収入－{（取得費（※）＋取得費加算額）＋譲渡費用}

※相続により取得した財産を売却した場合の取得費は、被相続人における取得費を引き継ぎます。また、取得時期も被相続人の取得日を引き継ぎます。

・「相続税の取得費加算の特例」を適用するためには、確定申告が必要です。

2 取得費加算額の計算式

取得費加算額の計算式は、売却する資産が土地等であるか、それ以外であるかで異なります。

①売却資産が土地等の場合

(イ)2014年12月31日以前に開始する相続により取得した土地等の売却

$$\text{その者が納付した相続税額} \times \frac{\text{その者が相続したすべての土地等(物納に充てるものを除く)にかかる相続税評価額の合計額}}{\text{その者が相続した財産にかかる相続税の課税価格(債務控除前)}}$$

(ロ)2015年1月1日以降に開始する相続により取得した土地等の売却（2014年度税制改正）

$$\text{その者が納付した相続税額} \times \frac{\text{その者が相続した土地等のうち売却した土地等(物納に充てるものを除く)にかかる相続税評価額}}{\text{その者が相続した財産にかかる相続税の課税価格(債務控除前)}}$$

(ハ)改正前と改正後での取得費加算額の比較

（具体例）

法定相続人　1人　　相続財産　2億円（相続税評価額）

相続税額　4,860万円（2015年1月1日以降に相続が発生した場合）

A土地のみを相続開始後3年10ヶ月以内に売却した場合

	相続税評価額	左記に対応する相続税額
A土地	3,000万円	729万円
B土地	9,000万円	2,187万円
その他	8,000万円	1,944万円
	2億円	4,860万円

〈取得費加算額の計算〉

・改正前：上記(イ)　729万円（A土地）＋2,187万円（B土地）＝2,916万円

・改正後：上記(ロ)　729万円（A土地）

②売却資産が土地等以外（建物等）の場合

$$\text{その者が納付した相続税額} \times \frac{\text{その者が相続した財産のうち売却資産にかかる相続税評価額}}{\text{その者が相続した財産にかかる相続税の課税価格(債務控除前)}}$$

※2015年1月1日以降に発生する相続により取得した資産に関する「相続税取得費加算額」の計算上、「土地」「土地以外」の区別はなくなり、同じ計算方法となります。

1 居住用不動産の売却益にかかる所得税・住民税

POINT

①居住用不動産を売却して売却益が生じる場合には、その売却益から3,000万円控除することができます。
②売却益に対する税率は、原則として所有期間5年以下のときは39.63%、所有期間5年超のときは20.315%です。
③その他の特例として、「低率分離課税」、「買換特例」が設けられています。
④空き家の発生を抑制する観点から、相続により取得した居住用不動産（空き家）を売却して売却益が生じる場合には、その売却益から3,000万円控除することができます。

1 居住用不動産を売却した場合の3,000万円の特別控除

・居住用不動産を売却した場合には、税負担を軽減する措置として「3,000万円の特別控除」が設けられています。
・居住用不動産の所有期間にかかわらず、居住用不動産の売却による所得のうち3,000万円を非課税とする制度です。
・配偶者や直系血族、生計を一にする親族や同族会社等の身内に売却した場合には適用を受けることができません。
・居住用不動産を買換えた場合に、住宅ローン控除との併用はできません。

2 所有期間による税率の違い（低率分離課税）

・居住用不動産を売却した場合の税率は、所有期間によって異なり、具体的には以下のとおりです。

所有期間（※1）	税率	
5年以下	39.63%	
5年超～10年以下	20.315%	
10年超（※2）	所得金額6,000万円以下（※3）の部分	14.21%
	所得金額6,000万円超（※3）の部分	20.315%

※1　売却した年の1月1日の時点で判定します。
※2　低率分離課税の場合の税率です。居住用不動産の買換特例を適用した場合には、所有期間が10年超であったとしても低率分離課税が適用できないため、すべて20.315%となります。
※3　3,000万円の特別控除を受けた場合には、その適用後の所得金額となります。

■所有期間が10年超の居住用不動産の低率分離課税

所有期間が10年超の居住用不動産については、「3,000万円特別控除と低率分離課税」または「居住用不動産の買換特例」のいずれか一方の適用となります。

具体的な計算方法は以下のとおりとなります。

売却益1億2,000万円

3,000万円	×20.315％＝6,094,500円	合 計 14,620,500円
6,000万円	×14.21％　＝8,526,000円	
3,000万円	「3,000万円特別控除」の特例により税金ゼロ	

3 所有期間が10年超の居住用不動産の買換特例

・所有期間が10年超の居住用不動産の売却をし、一定期間内に新たな居住用不動産を取得し居住する場合には、買換えた部分に対応する所得はないものとして所得税等を課さない制度です（つまり、売却金額以上の資産を購入した場合には、売却益にかかる所得税等を課さない制度です。ただし、課税を繰り延べるだけで、非課税ではありません。）。

・2023年12月31日までの居住用不動産の売却が対象となります。

・売却価額が1億円以下である場合に限ります。

・「3,000万円特別控除と低率分離課税」の適用を受ける場合には、この特例の適用を受けることはできません。

・配偶者や直系血族、生計を一にする親族や同族会社等の身内に売却した場合には適用を受けることができません。

・当該買換資産について、住宅ローン控除との併用はできません。

4 相続した居住用不動産（空き家）を売却した場合の3,000万円の特別控除

・居住用不動産（空き家）を相続した個人が、その後一定期間内に当該資産を売却した場合には、3,000万円（令和6年1月1日以降に行う居住用不動産（空き家）の売却については、居住用不動産（空き家）を相続した相続人の数が3人以上である場合には2,000万円）の特別控除を受けることができます。

なお、低率分離課税および買換特例の規定は適用できません。

・売却する居住用不動産（空き家）は、1981年5月31日以前に建築された家屋（区分所有建物を除きます）であり、かつ、譲渡時（令和6年1月1日以降に行う居住用不動産（空き家）の売却については、譲渡時から譲渡の日の属する年の翌年2月15日までの間）において耐震基準に適合していることが必要です。

なお、居住用不動産（空き家）を取り壊し（令和6年1月1日以降に行う居住用不動産（空き家）の売却については、譲渡時から譲渡の日の属する年の翌年2月15日までの間に取壊し）、敷地のみを売却していても対象となります。

・相続時期から譲渡時期まで事業・貸付・居住の用に供していない場合に限ります。
・2027年12月31日まで、かつ、相続開始日以後3年を経過する日の属する年の12月31日までの売却が対象となります。
・売却価額が1億円以下である場合に限ります。
・この特例を受けるためには一定の書類を添付した確定申告書の提出が必要です。
・この特例を受けた場合、「相続税の取得費加算の特例」は適用できませんP.365。

5 低未利用土地等を譲渡した場合の長期譲渡所得の特別控除

・個人が都市計画区域内にある低未利用土地等を譲渡した場合において、一定の要件を満たすときは、その年中の低未利用土地等の譲渡に係る長期譲渡所得の金額から100万円を上限として控除することができます。
・低未利用土地とその上に存する建物の譲渡対価の額の合計額が500万円以下である場合に限ります。
令和5年1月1日以降に行う低未利用土地の譲渡については、その譲渡をした低未利用土地が次に掲げる区域内にある場合においては、譲渡対価の額の合計額が800万円以下である場合に限ります。
①都市計画区域のうち一定の区域
②所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法に規定する所有者不明土地対策計画を作成した市町村の区域
・譲渡する年の1月1日において所有期間が5年を超えている場合に限ります。
・配偶者やその他特別の関係がある者に対して売却した場合には適用を受けることができません。
・低未利用土地等であったこと及び譲渡後の土地等の利用について市区町村の長による確認が行われることが必要です。
・この特例を受けるためには、一定の書類を添付した確定申告書の提出が必要です。
・この特例を受けた場合、「居住用財産の譲渡所得の特別控除」「被相続人居住用財産に係る譲渡所得の特別控除」「収用交換等の場合の譲渡所得の特別控除」の特例と重複適用はできません。
・2020年7月1日から2025年12月31日までの売却が対象となります。
・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であった土地から前年又は前々年に分筆された土地等について、この規定の適用を受けていない場合に限ります。

2 居住用不動産の売却損の取扱い

POINT

①不動産の売却損は、原則として、その他の所得と損益通算することができません。
②特例として、所有期間5年超の居住用不動産の売却損で一定の要件を満たす場合には、損益通算することができ、また、相殺しきれなかった売却損は翌年以降3年間繰越すことができます。

1 原則

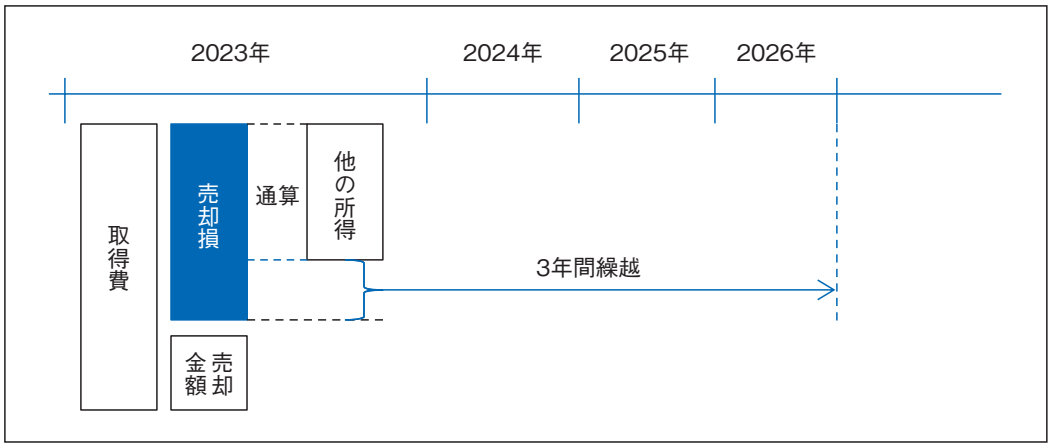
・不動産の売却損は、同じ年の他の所得（給与所得や事業所得等）と損益通算することができないため、居住用不動産の売却損も原則として他の所得との損益通算はできませんP.364。
・同じ年に他の不動産の売却益が生じた場合には、通算することができます。

2 2つの特例（損益通算および繰越控除）

・2023年12月31日までの売却で、所有期間5年超の居住用不動産の売却損について、3または4の要件に該当する場合には、以下①、②の2つの特例が認められています。

①同じ年の他の所得（給与所得や事業所得等）と居住用不動産の売却損を相殺することが可能

②①で相殺しきれなかった売却損については、翌年以降3年間（合計所得金額が3,000万円以下の年に限ります）繰り越して、その翌年以降の所得と相殺することが可能



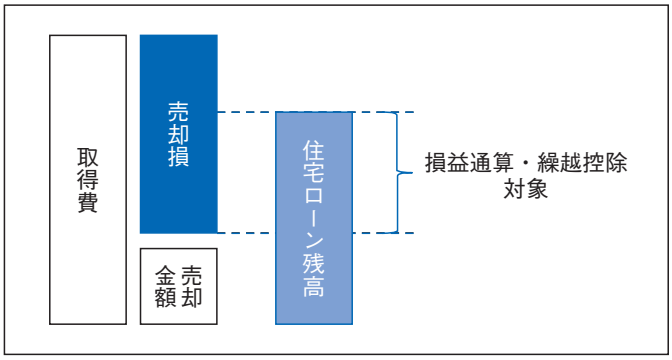
3 住宅ローンにより居住用不動産を買換える場合

・住宅ローンにより新たな居住用不動産に買換えて、一定の要件を満たした場合に、2の特例を適用できます。
・この特例を受けるためには確定申告が必要です。また、繰越控除を受けるためには、毎年連続して確定申告する必要があります。
・適用要件を満たせば、併せて取得した居住用不動産に「住宅ローン控除」の適用を受けることができます P.356 。

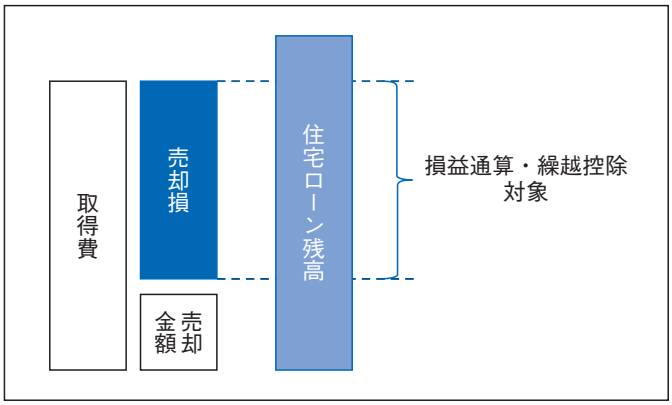
4 居住用不動産の売却代金でローンが完済できない場合

・売却した居住用不動産に係るローン残高が売却金額を超えている等一定の要件を満たした場合には、一定のローン残高の金額から売却金額を控除した残額を限度として、2の特例を適用できます。
・この特例を受けるためには確定申告が必要です。また、繰越控除を受けるためには、毎年連続して確定申告する必要があります。

①売却損の金額と売却金額の合計額が住宅ローン残高を上回る場合



②売却損の金額と売却金額の合計額が住宅ローン残高を下回る場合



用語説明

1　所有期間

居住用不動産の売却に係る税金の計算上、「所有期間」とは、その居住用不動産を取得した日の翌日から、売却した年の1月1日までの期間をいいます。実際に売却した日までの期間ではありませんのでご注意ください。なお、相続・贈与により取得した場合には、元の所有者（被相続人や贈与者）の取得日を引き継ぎます。父から相続した土地・建物を売却する際の所有期間は、父が取得した日から子どもが売却する年の1月1日までの期間です。

2　「売却損益」の計算

「売却損益」は、「売却金額」から「取得費+売却費用」を控除した金額です。「居住用建物の取得費」は購入（建築）価格ではなく、「購入（建築）価格から、所有期間に応じた価値減少分（一定の方法により計算）を控除した金額」です。

3　認定長期優良住宅

「認定長期優良住宅」とは、長期優良住宅の普及の促進に関する法律に規定する認定長期優良住宅に該当する家屋で、以下の要件を満たすものをいいます。

・床面積が50平方メートル以上の家屋であること
・床面積の2分の1以上が専ら自己の居住の用に供される家屋であること
・その家屋が認定住宅に該当すると証明されたものであること　など

4　認定低炭素住宅

認定低炭素住宅とは、建築物における生活や活動に伴って発生する二酸化炭素を抑制するための低炭素化に資する措置が講じられている一定の建築物で、以下の要件を満たすものをいいます。

・省エネ基準を超える省エネ性能を持つこと。かつ、低炭素化に資する措置を講じること
・都市の低炭素化の促進に関する基本的な方針に照らし合わせて適切であること
・資金計画が適切なものであること

用語説明

5　ZEH 水準省エネ住宅（特定エネルギー消費性能向上住宅）

ZEH水準省エネ住宅とは、エネルギーの使用の合理化に著しく資する住宅の用に供する家屋で、以下の要件を満たすものをいいます。

・床面積が50平方メートル以上の家屋であること
・床面積の2分の1以上が専ら自己の居住の用に供される家屋であること
・その家屋がエネルギーの使用の合理化に著しく資する住宅の用に供する家屋と証明されたものであること　など

6　省エネ基準適合住宅（エネルギー消費性能向上住宅）

省エネ基準適合住宅とは、エネルギーの使用の合理化に資する住宅の用に供する家屋で、以下の要件を満たすものをいいます。

・床面積が50平方メートル以上の家屋であること
・床面積の2分の1以上が専ら自己の居住の用に供される家屋であること
・その家屋がエネルギーの使用の合理化に資する住宅の用に供する家屋と証明されたものであること　など

7　低未利用土地等

「低未利用土地等」とは、土地基本法13条4項に規定する低未利用土地（居住の用、業務の用その他の用に供されておらず、又はその利用の程度がその周辺の地域における同一の用途若しくはこれに類する用途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をいう）又はその低未利用土地の上に存する権利をいいます。