

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	
6,000万円			} × 14.21% = 8,526,000円
3,000万円			
		14,620,500円	

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。）。
- ・2025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です。
- ・「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です。
- ・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、「相続税の取得費加算の特例」は適用できません **P.374**。

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です。

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です。

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です。
- ・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です。

居住用不動産の売却損の取扱い

POINT

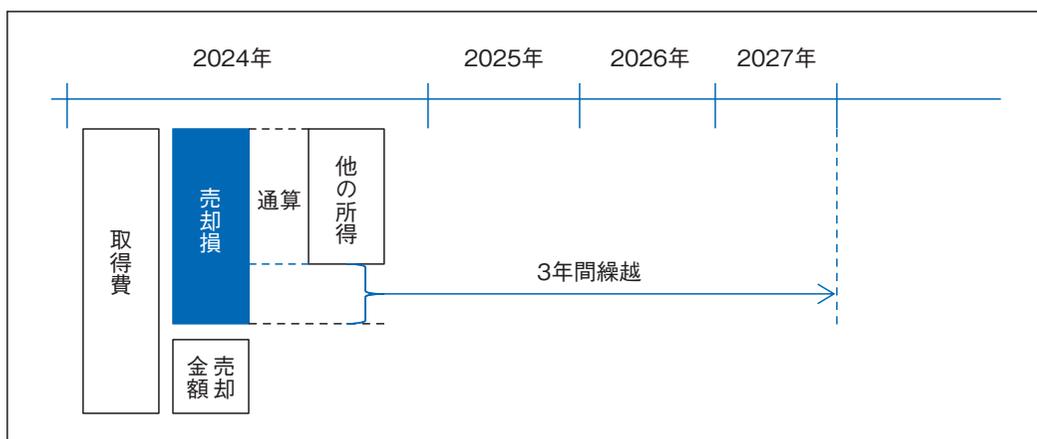
- ①不動産の売却損は、原則として、その他の所得と損益通算することができません。
- ②特例として、所有期間5年超の居住用不動産の売却損で一定の要件を満たす場合には、損益通算することができ、また、相殺しきれなかった売却損は翌年以降3年間繰越することができます。

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.373**。
- ・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）

- ・2025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**
 - ②**①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）繰り越して、その翌年以降の所得と相殺することが可能**



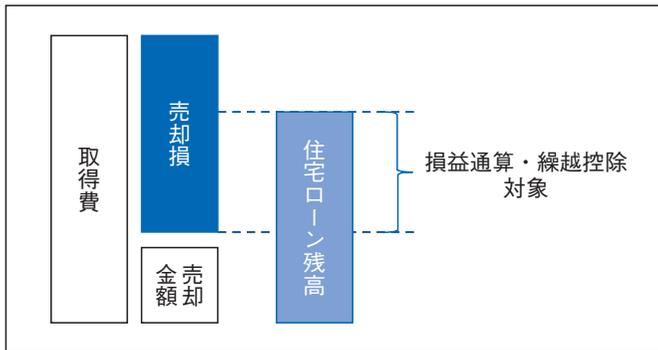
3 住宅ローンにより居住用不動産を買換える場合

- ・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.364**。

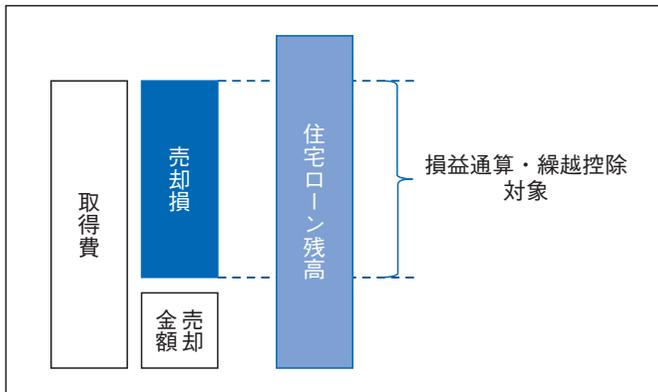
4 居住用不動産の売却代金でローンが完済できない場合

- ・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。