

不動産に関する税情報



平成 28 年 3 月 31 日時点の法令情報に基づき作成しています。

目次

不動産を購入したときの税金.....	5
契約をするとき.....	6
契約書に貼る印紙税.....	6
印紙税額の一覧表.....	6
消費税.....	7
消費税が課税となるもの、非課税となるもの.....	7
消費税が非課税となるもの.....	7
契約をした後.....	8
登録免許税.....	8
登録免許税の税率.....	8
土地に関する軽減税率.....	9
住宅用家屋の軽減税率.....	9
特定の増改築等がされた住宅用家屋の所有権移転登記の軽減税率.....	10
抵当権の設定登記とは.....	10
不動産取得税.....	11
住宅取得に関する軽減措置の特例.....	11
住宅用の土地の取得に関する軽減措置の特例.....	12
不動産の購入後、手続きを行うことで税金の負担が減る制度.....	13
個人がローンを組んで住宅を購入したとき.....	14
住宅ローン控除（減税措置）.....	14
控除額.....	14

住宅ローン控除の主な適用要件.....	15
個人がローンを組まずに住宅を購入したとき	16
認定長期優良住宅.....	16
適用要件	16
控除の内容.....	17
参考：すまい給付金.....	18
対象要件	18
給付額	18
不動産を保有するときの税金.....	20
不動産を保有しているとき	21
固定資産税.....	21
固定資産税の特例.....	21
住宅用地の特例.....	21
新築住宅の特例.....	22
土地の負担調整	22
市街化区域内の不動産を保有しているとき	23
都市計画税.....	23
都市計画税の特例.....	23
土地の負担調整	23
不動産を売却（譲渡）したときの 税金（個人の場合）.....	24
土地・建物の譲渡に伴う課税 所得税・住民税	25
譲渡所得の計算	25
長期譲渡所得と短期譲渡所得の区分.....	26

長期譲渡所得	27
所有期間 10 年超の居住用財産の軽減税率	27
優良住宅用地の場合	27
短期譲渡所得	28
譲渡所得からの特別控除額	29
ア 収用交換等で土地建物を譲渡した場合（措法 33 の 4）	29
イ 居住用財産を譲渡した場合（措法 35）～居住用財産の 3,000 万円特別控除	30
ウ 相続した空き家を譲渡した場合	31
エ 特定土地区画整理事業等で土地建物を譲渡した場合（措法 34）	32
オ 特定住宅地造成事業等で土地建物を譲渡した場合（措法 34 の 2）	32
カ 平成 21 年～22 年に取得した国内にある土地を譲渡した場合（措法 35 の 2）	33
税金が減る制度	34
特定の居住用財産の買換え特例（措法 36 の 2）	34
課税所得金額の計算	34
主な適用要件	34
居住用財産の 3,000 万円特別控除との違い	35
居住用財産を買い換えた場合の譲渡損失の損益通算・繰越控除（措法 41 の 5）	36
適用要件	36
特定居住用財産の譲渡損失の損益通算・繰越控除（措法 41 の 5 の 2）	37
適用要件	37
固定資産の交換（所法 58）	38

適用要件.....	38
特定の事業用資産の買換え特例（措法 37）	39
適用要件.....	39
譲渡所得金額の計算（課税割合が 20%の場合）	40
相続または遺贈により取得した財産を譲渡した場合の譲渡所得の特例（措法 39）	41
適用要件.....	41
取得費に加算する相続税額	41
居住用財産を譲渡した場合の主な特例のフローチャート	42

不動産を購入したときの税金



契約をするとき

契約書に貼る印紙税

不動産取引で取り交わす契約書は、印紙税の対象となります。具体的には、不動産の売買契約書や建物の建築請負契約書、土地賃貸借契約書、ローン借入時の金銭消費貸借契約書等がこれに当たります。

印紙税の額は、契約書に記載された金額によって決定されます。原則として、収入印紙を課税文書となる契約書に貼付し、消印をすることで印紙税の納付を行います。同じ契約書を複数作った場合は、1通ごとに印紙を貼る必要があります。

印紙税額の一覧表

契約金額	不動産売買契約書		工事請負契約書		金銭消費貸借契約書
	H26.4.1～ H30.3.31	H30.4.1～ (原則)	H26.4.1～ H30.3.31	H30.4.1～ (原則)	
1万円未満	非課税	非課税	非課税	非課税	非課税
10万円以下	200円	200円	200円	200円	200円
50万円以下	200円	400円			400円
100万円以下	500円	1,000円			1,000円
200万円以下	1,000円	2,000円			400円
300万円以下			500円	1,000円	
500万円以下			1,000円	2,000円	
1,000万円以下	5,000円	10,000円	5,000円	10,000円	10,000円
5,000万円以下	10,000円	20,000円	10,000円	20,000円	20,000円
1億円以下	30,000円	60,000円	30,000円	60,000円	60,000円
5億円以下	60,000円	100,000円	60,000円	100,000円	100,000円
10億円以下	160,000円	200,000円	160,000円	200,000円	200,000円
50億円以下	320,000円	400,000円	320,000円	400,000円	400,000円
50億円超	480,000円	600,000円	480,000円	600,000円	600,000円
記載金額なし	200円	200円	200円	200円	200円

平成26年4月1日から平成30年3月31日までの間に作成される不動産の譲渡に関する契約書及び建築工事の請負に関する契約書に係る印紙税は軽減されています。

消費税

土地の売買については、消費税はかかりません。

しかし、住宅を購入したり建築したりする場合には、原則として消費税が課税されます。平成 26 年 4 月 1 日以降に取引される建物には、譲渡金額の 8%の消費税が課税されています。

消費税額 = 課税標準（建物の代金等） × 税率 8%（国税 6.3% + 地方税 1.7%）

なお、売主が消費者や消費税を納めなくてもよいいわゆる“免税事業者”である場合などは、消費税が課税されるべき取引であってもその価格に消費税は含まれていませんが、買主が消費税を納める“課税事業者”の場合には、支払った対価に消費税が含まれているものとして、仕入税額控除の計算を行います。

消費税が課税となるもの、非課税となるもの

住宅の購入等は消費税の課税取引となりますが、消費税負担を求める上で課税の対象としてなじまないものである点、その他の社会政策的配慮から、課税しない非課税取引が定められています。不動産取引における非課税取引の例としては、以下のものが挙げられます。

消費税が非課税となるもの

土地の購入代金
居住用の地代・家賃
保証金・敷金
住宅ローンの返済利息・保証料
火災保険料・生命保険料

不動産会社に支払う仲介手数料や住宅ローンの事務手数料は、課税標準として消費税が課税されます。

契約をした後

登録免許税

不動産を購入（取得）すると、所有権移転登記や保存登記、抵当権設定登記等の登記をします。この時、登録免許税という国税が課せられます。

登録免許税額 = 課税標準（固定資産評価額や債権額） × 税率

登録免許税の税率

登記などの種類	課税標準	税率
所有権保存登記	不動産価格	0.4%
所有権移転登記	不動産価格	2.0%
売買等によるもの		0.4%
相続・法人の合併		2.0%
贈与・遺贈		2.0%
共有物分割（現物の分割を除く）		
地上権・永小作権・賃借権または採石権の設定・転貸	不動産価格	1.0%
抵当権の設定、先取特権の保存、質権の設定	債券金額、極度金額 または不動産工事費用の予算金額	0.4%
地役権の設定登記	承役地の不動産の 個数	1個につき 1,500円
抵当権、先取特権、質権の移転登記	相続または法人の合併による移転登記	0.1%
	その他の原因による移転登記	0.2%
抵当権の順位変更登記	抵当権の件数	1件につき 1,000円
仮登記	不動産の個数	1.0%
所有権保存・移転 その他のもの		本登記の税率の 1/2
附記登記・登記の更正・変更、抹消	不動産の個数	1件につき 1,000円

土地に関する軽減税率

平成 24 年 4 月 1 日から平成 29 年 3 月 31 日までの間、土地の売買における所有権移転登記にかかる登録免許税は 1.5% に軽減されています。（原則は 2.0%）

住宅用家屋の軽減税率

床面積が 50 m²以上の個人の住宅用家屋については、以下の要件を満たすことについて住宅所在地の市区町村長の証明を受けた場合に、軽減税率が適用できます。（措法 72 の 2、73、75）

新築住宅の場合

- ・平成 29 年 3 月 31 日までに新築または取得した個人の住宅用家屋であること
- ・床面積（登記簿面積）が 50 m²以上
- ・新築または取得後 1 年以内に登記すること

中古住宅の場合

- ・平成 29 年 3 月 31 日までに取得した個人の住宅用家屋であること
- ・床面積（登記簿面積）が 50 m²以上
- ・取得日時点の建築年数が耐火建築物で 25 年以内、それ以外は 20 年以内であるもの。それを超える場合は、新耐震基準に適合している、住宅瑕疵担保責任保険法人が作成した耐震基準適合証明書がある等、一定の地震安全基準に適合していることが必要です。
- ・取得後 1 年以内に登記すること

登記事項	課税標準	軽減税率
所有権保存登記	家屋の価額	0.15% ()
所有権移転登記	家屋の価額	0.3% ()
抵当権設定登記	債権金額	0.1%

平成 30 年 3 月 31 日までに取得した新築の認定長期優良住宅および認定低炭素住宅については、個人の住宅用家屋である場合に限り、所有権保存登記および所有権移転登記の税率が 0.1%（一戸建の認定長期優良住宅の所有権移転登記については 0.2%）に軽減されます。

特定の増改築等がされた住宅用家屋の所有権移転登記の軽減税率

平成 26 年 4 月 1 日から平成 30 年 3 月 31 日までの間に、個人が宅地建物取引業者が増改築等をした一定の中古住宅用家屋を取得し 1 年以内に登記した場合には、その住宅用家屋の所有権移転登記の税率は 0.1 に軽減されます。（措法 74 の 3）

抵当権の設定登記とは

住宅ローンを組むとき、その住宅を担保とするために抵当権設定登記を行います。これにより、将来、住宅ローンの返済ができなくなった場合に、抵当権者である金融機関はその住宅を競売する等してお金を回収します。抵当権設定された住宅等の登記簿には、抵当権者の順位が記されます。

一般的に抵当権設定登記の手続きは、住宅ローンの手続きと同時に金融機関の指示に従って行われます。

住宅ローンの返済が完了した時には、この抵当権の抹消登記が必要となりますので、お忘れにならないようご注意ください。



不動産取得税

不動産取得税は、不動産を取得した時に取得者に課せられる都道府県税です。

不動産取得税額 = 課税標準（固定資産評価額）× 税率

税率は 4% ですが、特例により、土地及び居住用建物（住宅）については、平成 30 年 3 月 31 日まで 3% の税率となっています。

なお、平成 30 年 3 月 31 日までに宅地を取得した場合には、特例により、課税標準が固定資産税評価額の 2 分の 1 に軽減されています。

住宅取得に関する軽減措置の特例

以下に該当する住宅を取得した場合には、住宅の課税標準から一定額を控除することができます。（地法 73 の 14）

適用対象	要件	控除額																
新築住宅等 を取得した 場合	住宅の用に供すること（賃貸 用も可能） 床面積が 50 m ² 以上（戸建以 外の貸家共同住宅は 1 戸当 たり 40 m ² 以上）240 m ² 以下	1,200 万円 平成 28 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																
中古住宅を 取得した場 合	自己の居住の用に供するこ と 床面積 50 m ² 以上 240 m ² 以下 昭和 57 年 1 月 1 日以後に新 築された中古住宅、もしく は、地震に対する一定の安全 基準を満たす中古住宅（ ）	新築年月日に応じて、控除額が決定 されます。 <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="text-align: center;">S29.7.1 ~ S38.12.31</td> <td style="text-align: center;">100 万円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">S39.1.1 ~ S47.12.31</td> <td style="text-align: center;">150 万円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">S48.1.1 ~ S50.12.31</td> <td style="text-align: center;">230 万円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">S51.1.1 ~ S56.6.30</td> <td style="text-align: center;">350 万円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">S56.7.1 ~ S60.6.30</td> <td style="text-align: center;">420 万円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">S60.7.1 ~ H1.3.31</td> <td style="text-align: center;">450 万円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">H1.4.1 ~ H9.3.31</td> <td style="text-align: center;">1,000 万円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">H9.4.1 ~</td> <td style="text-align: center;">1,200 万円</td> </tr> </table>	S29.7.1 ~ S38.12.31	100 万円	S39.1.1 ~ S47.12.31	150 万円	S48.1.1 ~ S50.12.31	230 万円	S51.1.1 ~ S56.6.30	350 万円	S56.7.1 ~ S60.6.30	420 万円	S60.7.1 ~ H1.3.31	450 万円	H1.4.1 ~ H9.3.31	1,000 万円	H9.4.1 ~	1,200 万円
S29.7.1 ~ S38.12.31	100 万円																	
S39.1.1 ~ S47.12.31	150 万円																	
S48.1.1 ~ S50.12.31	230 万円																	
S51.1.1 ~ S56.6.30	350 万円																	
S56.7.1 ~ S60.6.30	420 万円																	
S60.7.1 ~ H1.3.31	450 万円																	
H1.4.1 ~ H9.3.31	1,000 万円																	
H9.4.1 ~	1,200 万円																	

次の場合も対象となります。

（ア）地震に対する安全基準に適合しない中古住宅を取得し、取得後 6 ヶ月以内に耐震基準に適合するための改修を実施して入居した場合（平成 26 年 4 月 1 日以降）。

この場合、いったん原則通りの税額を納めた後、減額分の還付を受けることとなります。中古住宅取得時にこの減額特例を受ける旨を申告した場合には、6カ月間に限り、減額される税額分について徴収が猶予されます。

- (イ) 宅地建物取引業者が取得した中古住宅に一定の増改築等を行い、耐震基準適合要件を満たすものとして、取得の日から2年以内に個人に販売し、自己の居住の用に供された場合（平成27年4月1日から平成29年3月31日までの取得について）。

住宅用の土地の取得に関する軽減措置の特例

前述の「住宅取得に関する軽減措置の特例」に該当する住宅の敷地となる土地が、以下の要件のいずれかに該当する場合には、その土地の不動産取得税額から一定額が控除されます。（地法73の24）

$$\text{不動産取得税額} = (\text{固定資産税評価額} \times 1/2 \times 3\%) - \text{控除額} ()$$

控除額：下記の 及び のいずれか多い金額

45,000 円

(土地 1 m²当たりの固定資産税評価額 × 1 / 2 (特例による軽減)) × 住宅の床面積の 2 倍 (1 戸当たり 200 m²限度) × 3%

		条件
新築住宅 の敷地	土地取得後に住宅を取得	敷地の取得日から2年以内に住宅を新築 但し、平成16年4月1日から平成28年3月31日までは3年以内（政令で3年以内に取得することが困難と定められている一定のやむを得ない事情がある場合には4年以内）
	土地と同時に住宅を取得	未使用の住宅を新築後1年以内に、敷地を同一人が取得
	土地取得前に住宅を取得	住宅新築後1年以内にその敷地を取得
中古住宅 の敷地	土地取得後に住宅を取得	敷地の取得日から1年以内に、その土地の上の住宅を取得
	土地取得前に住宅を取得	住宅を取得したものが、その後1年以内にその敷地の土地を取得

不動産の購入後、手続きを行うことで税金の負担が減る制度



個人がローンを組んで住宅を購入したとき

住宅ローン控除（減税措置）

住宅の購入時や新築、増改築時に住宅ローン等を利用した場合には、住宅借入金等特別控除（住宅ローン控除）が適用できます。

住宅ローン控除とは、個人が住宅の新築または既存の住宅用家屋の取得、もしくは増改築を行い、居住の用に供した場合で、返済期間10年以上の住宅ローンがあり、一定の要件を満たした場合に、居住を開始した年以後10年間にわたり、各年分の所得税額から年末時点の住宅ローン残高の1%相当額を控除できる制度です。

住宅ローン控除は平成31年6月30日までに入居した場合に適用されます。また、消費税が8%に上げられたことに伴い、平成26年4月以後の入居については、消費税負担増を緩和するための措置が取られています。

控除額

1. 一般住宅の場合

居住年	控除期間	住宅借入金等の 年末残高限度額	控除率	10年間の 最高控除額
H26.4～H31.6	10年間	4,000万円	1%	400万円

2. 認定長期優良長期住宅や認定低炭素住宅の場合

居住年	控除期間	住宅借入金等の 年末残高限度額	控除率	10年間の 最高控除額
H26.4～H31.6	10年間	5,000万円	1%	500万円

所得から控除しきれなかった控除額は、翌年の住民税から控除することができます。控除できる金額は、前年の所得税の総所得金額等の7%相当額（上限136,500円）です。なお、所得税及び住民税いずれも、事業者でない個人から中古住宅を購入する等、住宅家屋に対する消費税を負担しない場合は、前年の所得税の総所得金額等の5%相当額（上限97,500円）の控除額が適用されます。

住宅ローン控除の主な適用要件

住宅ローンの要件	<p>自己居住用の住宅とその敷地の取得のためのローン。 返済期間が10年以上。 ローン金利が、金利動向を勘案して定められた利率以上。</p>
住宅の要件	<p>床面積50㎡以上で、床面積の2分の1以上が居住用部分。 同一生計の親族等から購入したものではない住宅。 中古住宅の場合、次のいずれかを満たすこと。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 築後20年（耐火建築物は25年）以内。 ・ 新耐震基準に適合するもの（既存住宅売買瑕疵保険に加入している一定のものも含む） ・ 耐震基準に適合しない中古住宅で、取得の日までに耐震改修工事の申請等をし、居住の用に供する日までに耐震改修工事を完了している等の要件を満たしているもの（平成26年4月1日以後の取得）。 <p>増改築（一定の耐震改修工事を含む）の場合は、増改築後の床面積が上記を見たとし、工事費が100万円（補助金等を除く）を超えること。</p> <p>認定優良住宅の場合は、平成21年6月4日施行の長期優良住宅普及促進法に基づいて、住宅の構造・設備が一定の認定基準を見たとしていること。</p>
その他の要件	<p>その年の合計所得金額が3,000万円以下。 取得後6ヶ月以内に居住し、原則として年末まで住み続けている。 年末に住宅ローン等の借入金残高がある。 居住した年及びその前後2年間の合計5年間に、居住用財産の3,000万円の特別控除等の特例を受けていない。</p>

なお、いったん居住した後であれば、転勤等のやむを得ない事情で年末まで引き続き居住できなくなったとしても、その後再入居した時に再適用が受けられます。再適用には、いったん居住したことを証明する書面、控除金額の明細書、再居住を証明する書面等が必要です。（平成25年1月1日以後の転居から適用）



個人がローンを組まずに住宅を購入したとき

認定長期優良住宅

認定長期優良住宅・認定低炭素住宅については、住宅ローンを利用しない場合でも所得税の特別控除を受けることができる制度があります。

適用要件

以下の2つの要件をいずれも満たす場合に特別控除が適用できます。

長期優良住宅の普及の促進に関する法律に基づく認定を受けた長期優良住宅、都市の低炭素化の促進に関する法律に基づく低炭素住宅（以下「認定住宅」という）を新築した、もしくは、建築後未使用の認定住宅を取得した。

以下の期間中に居住した。

認定長期優良住宅	平成 21 年 6 月 4 日から平成 31 年 6 月 30 日まで
認定低炭素住宅	平成 26 年 4 月 1 日から平成 31 年 6 月 30 日まで

但し、次の場合には適用できません。

その年分の合計所得金額が 3,000 万円を超える場合。

住宅ローン控除を適用する場合。

居住の用に供した年の前後 2 年間ずつ、合計 5 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(措法 31 の 3)及び居住用財産の譲渡所得の特別控除(措法 35)の適用を受けた場合。

控除の内容

次の算式による控除額を、居住年分の所得税額から控除します。居住年の所得税額から控除しれなかった金額は、翌年の所得税額から控除できます。

$$\text{控除額} = \text{控除対象額} (1) \times 10\%$$

1 控除額は、認定住宅の認定基準に適合するために必要となる標準的な費用（通常の住宅と比較し、性能を強化するためにかかった費用相当額）で、限度額は居住の用に供した年に応じ、下表のように定められています。

平成 21 年 6 月 4 日～平成 23 年 12 月 31 日	1,000 万円
平成 24 年 1 月 1 日～平成 26 年 3 月 31 日	500 万円
平成 26 年 4 月 1 日～平成 29 年 12 月 31 日	650 万円 (2)

2 認定住宅の新築等に係る対価の額又は費用の額に含まれる消費税額及び地方消費税額のうち、8%又は10%の税率により課されるべき消費税額等が含まれている場合であり、それ以外の場合の認定住宅限度額は500万円。



参考：すまい給付金

すまい給付金の制度は、消費税率の引上げによって増加する住宅家屋に係る税負担を緩和するために導入された制度です。比較的所得が低く、住宅ローン減税の拡充措置を講じても効果が限定的な方に対し、その所得に応じて最大50万円(消費税率10%の場合)が給付されます。実施期間は平成26年4月から平成31年6月までです。

対象要件

対象者の主な要件は以下の通りです。

- 住宅の所有者（不動産登記上の持ち分保有者）であること。
- その住宅に自分が居住していることが住民票で確認できること。
- 収入が一定以下であること。（消費税率8%の場合は収入額510万円以下が目安。消費税率10%時は収入額775万円以下が目安）
- 住宅ローンを利用しない場合は、年齢が50歳以上で収入額が目安が650万円以下であること。

対象となる住宅の主な要件は以下の通りです。

- 引き上げ後の消費税率（8%・10%）が適用されていること。
- 消費税率5%が適用される住宅家屋は対象外です。
- 床面積が50㎡以上であること。
- 第三者機関の検査を受けた住宅であること。

給付額

1. 消費税率8%の場合の給付額

収入額が目安	都道府県民税の所得割額	給付額
425万円以下	6.89万円以下	30万円
425万円超 475万円以下	6.89万円超 8.39万円以下	20万円
475万円超 510万円以下	8.39万円超 9.38万円以下	10万円

2 . 消費税 10%の場合の給付額

収入額の目安	都道府県民税の所得割額	給付額
450 万円以下	7.60 万円以下	50 万円
450 万円超 525 万円以下	7.60 万円超 9.79 万円以下	40 万円
525 万円超 600 万円以下	9.79 万円超 11.90 万円以下	30 万円
600 万円超 675 万円以下	11.90 万円超 14.06 万円以下	20 万円
675 万円超 775 万円以下	14.06 万円超 17.26 万円以下	10 万円

実際の給付額は、市町村が発行する課税証明書の住民税（都道府県）所得割額に基づいて決定されます。

不動産を保有するときの税金



不動産を保有しているとき

固定資産税

固定資産税は、不動産を保有していると毎年発生する市町村税です。その年の1月1日時点での不動産の所有者が納税義務者となります。4～6月頃に市町村より納税義務者に納税額が通知されますので、それに応じて納税を行います。納税の際には、一括払いか年4回の分納のいずれかを選択することができます。

固定資産税額 = 課税標準（固定資産税評価額）× 1.4%（ ）

標準税率は1.4%ですが、全国一律ではありません。地方税法により、市町村が独自に税率を定めることができるため、地域によっては税率が異なる場合があります。

固定資産税の特例

住宅用地と新築住宅の建物については、以下の軽減の特例が設けられています。特に申請や手続きの必要はなく、市町村が手続きを行います。

住宅用地の特例

次のいずれかに該当する場合は、「住宅用地」として課税標準が減額されます。

建物全体が居住の用に供されている専用住宅の敷地となっている土地で、家屋の床面積の10倍までの面積の土地

建物の一部が居住用に供されている家屋で、その居住部分の割合が4分の1以上ある併用住宅の敷地となっている土地で、家屋の床面積の10倍までの面積の土地に、次の用地比率を乗じて得た面積の土地

居住面積割合	地上5階以上の耐火建築物の比率	それ以外の比率
1/4以上 1/2未満	0.5	0.5
1/2以上 3/4未満	0.75	1.0
4/3以上	1.0	

課税標準の軽減は次ページの通りです。（地法349の3の2）

宅地区分	要件	軽減の内容
小規模住宅宅地	住宅1戸当たり200㎡まで	課税標準の1/6
一般用住宅用地	住宅1戸当たり200㎡を超える部分で、床面積の10倍まで	課税標準の1/3

但し、「空家等対策の推進に関する特別措置法」により、必要な措置を講じるよう市町村から勧告を受けた「特定空家等」については、この特例の適用対象から除外されます。

新築住宅の特例

平成30年3月31日までに新築された住宅家屋については、次の要件を満たす場合に、新たに固定資産税が課税されることになった年度から3年度分(3階建て以上の耐火建物・準耐火建物の場合は5年度分)、床面積120㎡相当分までの居住部分について固定資産税額の2分の1相当額が軽減されます。

その家屋の床面積に占める居住用部分の床面積が2分の1以上
居住用部分の床面積が50㎡(貸家部分については40㎡)以上280㎡以下

また、平成30年3月31日までの間に新築された認定長期優良住宅については減額適用期間が2年度分延長され、新たに固定資産税が課税されることになった年度から5年度分(3階建て以上の耐火建物・準耐火建物の場合は7年度分)になります。

土地の負担調整

課税標準である固定資産税評価額の評価替えは、原則として3年に1度行われます。この評価替えに伴い、地域によっては急激な評価の変動が生じる場合があり、税負担が一挙に上がってしまいます。そこで設けられたのが、負担調整の措置です。これにより、従前の課税標準との乖離、ばらつきを抑え、税額が一挙に増えることを防止しています。

市街化区域内の不動産を保有しているとき

都市計画税

都市計画税は、原則として市街化区域内に不動産を保有していると毎年発生する市町村税です。その年の1月1日時点での市街化区域内の不動産の所有者が納税義務者となります。主な仕組みは、固定資産税と同じです。

都市計画税額 = 固定資産税評価額を基にした課税標準 × 税率 ()

税率は最高税率0.3%までの範囲で、市町村が条例で定めます。

都市計画税の特例

住宅用地については、以下の軽減の特例が設けられています。特に申請や手続きの必要はなく、市町村が手続きを行います。課税標準の軽減は以下の通りです。(地法702の3)

宅地区分	要件	軽減の内容
小規模住宅宅地	住宅1戸当たり200㎡まで	課税標準の1/3
一般用住宅用地	住宅1戸当たり200㎡を超える部分で、床面積の10倍まで	課税標準の2/3

但し、「空家等対策の推進に関する特別措置法」により、必要な措置を講じるよう市町村から勧告を受けた「特定空家等」については、この特例の適用対象から除外されます。

なお、固定資産税と異なり、新築住宅の建物については原則として軽減特例は設けられていません(市町村によっては特例が設けられている場合もあります)。

土地の負担調整

固定資産税と同様に、固定資産税評価額の評価替えに伴う急激な税負担増防止のため、負担調整の措置が設けられています。

不動産を売却（譲渡）したときの 税金（個人の場合）



土地・建物の譲渡に伴う課税 所得税・住民税

譲渡所得の計算

個人が不動産を譲渡した場合には、出た利益（譲渡所得）に対して所得税と住民税が課税されます。

課税譲渡所得 = 譲渡収入金額 - 取得費（ 1 ） - 譲渡費用（ 2 ） - 特別控除額

1 取得費：

譲渡した不動産の取得に要した費用。購入代金、仲介手数料、登録免許税等の税金、登記費用の他、その後に支出した改良費、設備費等も含まれます。

建物の取得費は、所有期間中の減価償却費相当額を差し引いて計算します。不動産の取得費が分からない場合や、実際の取得費が譲渡金額の5%よりも少ないときは、譲渡金額の5%を取得費（概算取得費）とすることができます。

2 譲渡費用：

不動産の譲渡のために支出した費用。仲介手数料、登記費用、測量費、売買契約書の印紙税、借家人の立ち退き料、建物取壊し料等が含まれます。譲渡する物件の抵当権抹消費用は含まれません。

譲渡所得は、譲渡資産の所有期間によって「長期譲渡所得」「短期譲渡所得」に分けられ、それぞれ所得税・住民税の税率が異なってきます。

長期譲渡所得と短期譲渡所得の区分

譲渡した年の1月1日において所有期間が5年を超える場合は「長期譲渡所得」に、5年以下である場合は「短期譲渡所得」に区分されます。

所有期間の判定にあたって、「取得日」「譲渡日」は以下のように捉えます。

取得日

原則として、他から購入した資産の場合は引渡し日（契約効力発生日も可）、自己建設の場合は建設完了日、他に請け負わせて建設した資産の場合は引渡し日となります。

但し、以下の例外があります。

相続（限定承認を除く）もしくは贈与で取得した資産の場合は、被相続人もしくは贈与者が取得した日を引継ぎます。

譲渡の特例を受けて取得した資産の取得日は、下表のようになります。

<ul style="list-style-type: none">・ 固定資産の交換・ 収用等による代替資産・ 特定の交換分合の特例	旧資産の取得時期を引継ぎます
<ul style="list-style-type: none">・ 居住用財産の買換え・ 特定事業用資産の買換え・ 等価交換の立体買換え	旧資産の取得時期を引継ぎません

譲渡日

原則は、資産の引渡し日です。売買契約の効力発生日（所有権移転に農地法の届出もしくは許可が必要な農地の場合は、売買契約締結日）とすることもできます。

長期譲渡所得

譲渡した年の1月1日において所有期間が5年を超える「長期譲渡所得」の場合、税額は以下のように計算されます。（措法31）

税額 = 課税長期譲渡所得金額 × 税率 20%（所得税 15%（ ） + 住民税 5%）

平成25年から平成49年までは、復興特別所得税（基準所得税額 × 2.1%）が別途課税されます。以下、所得税については同様です。

所有期間10年超の居住用財産の軽減税率

所有期間が10年を超える居住用財産を譲渡した場合には、以下の軽減税率の特例が適用されます。（措法31の3）

課税長期譲渡所得金額	税率
6,000万円以下の部分	14%（所得税10% + 住民税4%）
6,000万円超の部分	20%（所得税15% + 住民税5%）

優良住宅用地の場合

優良住宅地の造成のために土地等を譲渡した場合は、以下の軽減税率が適用されます。（措法31の2）（平成28年12月31日まで）

課税長期譲渡所得金額	税率
2,000万円以下の部分	14%（所得税10% + 住民税4%）
2,000万円超の部分	20%（所得税15% + 住民税5%）

この特例は、他の特例との併用はできません。

短期譲渡所得

譲渡した年の1月1日において所有期間が5年以下の「短期譲渡所得」の場合、税額は以下のように計算されます。（措法32）

税額 = 課税短期譲渡所得金額 × 税率 39%（所得税 30%（ ） + 住民税 9%）

平成25年から平成49年までは、復興特別所得税（基準所得税額 × 2.1%）が別途課税されます。



譲渡所得からの特別控除額

次の土地等を譲渡した場合は、特別控除の特例があります。

それぞれの特別控除額は、特例ごとの譲渡益が限度となります。同一人について複数の特別控除が適用できる場合には、以下のア～カの順で適用します。特別控除額の合計額は1暦年間5,000万円が限度です。（措法36）

なお、土地建物等の譲渡所得の計算上生じた損失の額は、一定の居住用財産の譲渡損失を除き、それ以外の所得との通算や翌年以降への繰越はできません。

ア 収用交換等で土地建物を譲渡した場合（措法33の4）

控除額：5,000万円

土地収用法やその他の法律で収用権が認められている公共事業のために土地建物を譲渡した場合の特例です。次の要件のすべてに当てはまる必要があります。

譲渡した土地建物が固定資産であること。

その年に公共事業のために譲渡した資産の全部について、収用等に伴い代替資産を取得した場合の課税の特例を受けていないこと。

買い取りの申出があった日から6カ月を経過した日までに、土地建物を譲渡していること。

公共事業の施行者から最初に買い取り等の申出を受けた者（その者の死亡に伴い相続又は遺贈により当該資産を取得した者を含む）が譲渡していること。

この特例は、同じ公共事業で2年以上にまたがって資産を譲渡する時は、最初の年だけ受けることができます。なお、「収用等に伴い代替資産を取得した場合の課税の特例」（対価補償金等で他の土地建物に買い換えたときは譲渡がなかったものとする特例）を受けた場合には、この特例を適用することはできません。

イ 居住用財産を譲渡した場合（措法 35）～居住用財産の 3,000 万円特別控除

控除額：3,000 万円

マイホーム（居住用財産）を譲渡した時には、所有期間の長短に関係なく、譲渡所得から最高 3,000 万円まで控除できる特例があります。適用要件は次の通りです。

自分が住んでいる家屋を譲渡するか、家屋とともにその敷地や借地権を譲渡すること。以前に住んでいた家屋や敷地等の場合は、住まなくなった日から 3 年目の日の 12 月 31 日までに譲渡すること。

なお、住んでいた家屋または住まなくなった家屋を取り壊した場合は、次の 2 つの要件のすべてに当てはまる必要があります。

（ア）その敷地の譲渡契約が、家屋を取り壊した日から 1 年以内に締結され、かつ住まなくなった日から 3 年目の年の 12 月 31 日までに譲渡すること。

（イ）家屋を取り壊してから譲渡契約を締結した日まで、その敷地を貸駐車場などその他の用に供していないこと。

譲渡した日の前年及び前々年にこの特例またはマイホームの買換えやマイホームの交換の特例、もしくは、マイホームの譲渡損失についての損益通算及び繰越控除の特例の適用を受けていないこと。

災害によって滅失した家屋の場合は、その敷地を住まなくなった日から 3 年目の年の 12 月 31 日まで（東日本大震災により滅失した家屋の場合は、災害があった日から 7 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。

売手と買手の関係が、親子や夫婦等の特別な間柄でないこと。特別な間柄には、この他、生計を一にする親族、内縁関係にある人、特殊な関係にある法人等も含まれます。

なお、次に当てはまる家屋については、この特例は適用されません。

この特例を受けることだけを目的として入居したと認められる家屋
居住用家屋を新築する期間中だけ仮住まいとして使った家屋、その他一時的な目的で入居したと認められる家屋
別荘などのように主として趣味、娯楽または保養のために所有する家屋

ウ 相続した空き家を譲渡した場合

控除額：3,000 万円

空き家を相続し譲渡した場合に適用できる特別控除制度が、平成 28 年 4 月より開始しています。相続した空き家を耐震性のある状態で譲渡するか、取壊して土地を譲渡した場合に、その家屋または土地の譲渡所得から 3,000 万円を控除できます。適用要件は以下の通りです。

相続日から起算して 3 年を経過する日の属する年の 12 月 31 日まで、かつ、平成 28 年 4 月 1 日から平成 31 年 12 月 31 日までの譲渡であること。

次の要件を満たす家屋であること。

- (ア) 相続開始直前において、被相続人に居住の用に供されていた家屋。被相続人以外に居住していたものがいなかったものに限り、かつ、
- (イ) 昭和 56 年 5 月 31 日以前に建築されたもの（区分所有建築物を除く）。
- (ウ) 相続時から譲渡時までの間に、事業の用、貸付けの用または居住の用に供されていたことがないこと。
- (エ) 相続した家屋を取り壊して土地のみを譲渡する場合は、取り壊した家屋と土地のいずれについても、上記（ウ）の要件を満たすこと。

譲渡価格が 1 億円以下。家屋を譲渡する場合（その敷地の用に供されている土地等も併せて譲渡する場合も含む）、譲渡時においてその家屋が現行の耐震基準に適合するものであること。

この特例は、「居住用財産の 3,000 万円特別控除」もしくは自己の居住用財産の買換えに係る特例措置（「特定の居住用財産の買換え特例」「特定の居住用財産の交換特例」「居需要財産を買い換えた場合の譲渡損失の損益通算・繰越控除」「特定居住用財産の譲渡損失の損益通算・繰越控除」）のいずれかとの併用が可能です。

また、この特例は、「住宅ローン控除」とも併用できます。「相続財産譲渡時の取得費加算特例」とは併用できません。

エ 特定土地区画整理事業等で土地建物を譲渡した場合（措法 34）

控除額：2,000 万円

国、地方公共団体、独立行政法人都市再生機構、地方住宅供給公社、市街地再開発組合等が行う土地区画整理事業で土地建物を譲渡した場合には、譲渡所得の金額から 2,000 万円を控除することができます。この特別控除は、住宅街区整理事業、第一種市街地再開発事業、防災街区整備事業等のために土地を譲渡した場合にも利用できます。適用要件は次の通りです。

施行区域の面積が 30ha 以上（重点供給地区内の場合は 15ha 以上）であること。
居住用財産・事業用資産の買換えや交換の特例、大規模な住宅地等造成事業の施行区域内にある土地等の造成のための交換等の場合の譲渡所得の課税の特例、認定事業用地適正化計画の事業用地の区域内にある土地等の交換等の場合の譲渡所得の課税の特例、土地の長期譲渡所得の 1000 万円特別控除の適用を受けた場合は、この控除は適用できません。

なお、建物に対する移転補償金は控除の対象にはなりません（建物を取り壊した場合には対象となります）。

オ 特定住宅地造成事業等で土地建物を譲渡した場合（措法 34 の 2）

控除額：1,500 万円

特定の住宅地造成事業等のために土地等を譲渡した場合は、次のいずれかの要件を満たす場合に、譲渡所得の金額から 1,500 万円を控除することができます。

地方公共団体等が行う住宅の建設または宅地の造成のために買い取られた場合。
収用等の事業を行う者に、その収用の対象地に充てるために買い取られた場合。
特定の民間の宅地造成事業又は住宅建設事業の用に供するために買い取られた場合。
公有地の拡大の推進に関する法律の規定により買い取られた場合。

なお、買い取られる土地等の全部または一部について、交換または買換え等の特例や優良住宅地の造成等のために土地等を譲渡した場合の税率の軽減の特例を受けている場合には、この特別控除は適用されません。

また、譲渡した土地が 2 以上あった場合でも、控除額は 1,500 万円が限度となります。

カ 平成 21 年～22 年に取得した国内にある土地を譲渡した場合(措法 35 の 2)

控除額：1,000 万円

個人が平成 21 年に取得した国内にある土地等を平成 27 年以降に譲渡した場合、または、平成 22 年中に取得した土地等を平成 28 年以降に譲渡した場合には、その土地に係る譲渡所得の金額から 1,000 万円を控除することができます。要件は次の通りです。

平成 21 年 1 月 1 日から平成 22 年 12 月 31 日までの間に土地等を取得すること。

平成 21 年に取得した土地等は平成 27 年以降に譲渡すること、また、平成 22 年に取得した土地等は平成 28 年以降に譲渡すること。

親子や夫婦等、特別な間柄にある者から取得した土地等ではないこと。特別な間柄には、生計を一にする親族、内縁関係にある人、特殊な関係にある法人等も含まれます。

相続、遺贈、贈与、交換、代物弁済及び所有権移転外リース取引により取得した土地等でないこと。

譲渡した土地等について、事業用資産を買い換えた場合の課税の繰り延べなど、他の譲渡所得の特例を受けないこと。

税金が減る制度

特定の居住用財産の買換え特例（措法 36 の 2）

居住用財産の譲渡時に譲渡益が生じたものの、譲渡した金額より買換えたマイホームの取得金額の方が大きい場合に利用できる制度です。一定の要件を満たした場合に、譲渡によって生じた譲渡益に対する課税を将来に繰り延べることができます。譲渡益が非課税になるわけではありません。

この特例の適用期限は平成 29 年 12 月 31 日までです。個人が平成 29 年 12 月 31 日までに一定の居住用財産を譲渡し、その譲渡の前年 1 月 1 日から譲渡の翌年 12 月 31 日までの間に、自分が住むための別の居住用財産を取得した場合が対象となります。

課税所得金額の計算

譲渡した資産の譲渡金額 買換資産の取得金額 の場合

譲渡がなかったものとみなされ、課税されません。

譲渡した資産の譲渡金額 > 買換資産の取得金額 の場合

差額分について譲渡があったとみなされます。

(ア) 譲渡収入金額 = 譲渡資産の譲渡金額 - 買換資産の取得金額

(イ) 取得費・譲渡費用 = (譲渡資産の取得費 + 譲渡費用) × (ア) / 譲渡金額

譲渡所得金額 = (ア) - (イ)

主な適用要件

売買した居住用財産は、いずれも国内にあること。

前年・前々年に「居住用財産の 3,000 万円特別控除の特例」「居住用財産の軽減税率の特例」「居住用財産を買い換えた場合の譲渡損失の損益通算・繰越控除」「特定居住用財産の譲渡損失の損益通算・繰越控除」の特例を受けていないこと。

自分が住んでいる家屋を譲渡するか、家屋とともにその敷地や借地権を譲渡すること。以前に住んでいた家屋や敷地等の場合は、住まなくなった日から 3 年目の日の 12 月 31 日までに譲渡すること。

譲渡した土地建物は、譲渡した年の 1 月 1 日において所有期間が 10 年を超え、譲渡人の居住期間が通算して 10 年以上であること。

売手と買手の関係が、親子や夫婦等の特別な間柄でないこと。

買換資産は、建物については居住部分の床面積が 50 m²以上、土地については 500 m²以下であること。

買換資産が耐火建築物である中古住宅の場合は、築後 25 年以内、もしくは地震に対する一定の安全基準に適合しているか、既存住宅売買瑕疵保険に加入後 2 年以内の住宅であること。

譲渡資産の譲渡対価の合計額が 1 億円以下であること。(平成 26 年 1 月 1 日以降)

居住用財産の 3,000 万円特別控除との違い

この特例は、「居住用財産の 3,000 万円特別控除」と重複適用することはできません。譲渡資産、買換資産の金額等によって有利不利が異なりますので、両方の特例の条件をも満たす場合は、いずれか有利な方を選択することになります。

	3,000 万円特別控除	買換え特例
特例の内容	譲渡所得の金額から 3,000 万円を控除	譲渡所得への課税を将来に繰り延べる
譲渡資産の保有期間	問わない	10 年超
譲渡資産の居住期間	自己が住んでいた土地建物である必要はあるが、期間は問わない	10 年以上
買換え資産の取得費	新たに取得した資産の取得価額	買換え時に譲渡した住宅の取得価額を引継ぐ
買換え資産の取得日	新たに取得した日	新たに取得した日(譲渡資産の取得日は引き継がれない)
長期譲渡所得の軽減税率との重複適用	できる	できない

居住用財産を買い換えた場合の譲渡損失の損益通算・繰越控除（措法 41 の 5）

前項までに説明した特例は、居住用財産を譲渡した際に譲渡益が生じた場合に利用できる制度でしたが、こちらは買い換えた際に譲渡損失が発生した場合に利用できる制度です。居住用財産を買い換える際に、購入金額よりも低い金額でしか譲渡できず損失が生じた場合には、譲渡損失金額を損益通算し、引ききれない金額については翌年以降 3 年間の所得から控除することができます。

この制度は、買い換えた居住用財産についての住宅ローン控除との併用適用が認められています。

適用要件

譲渡資産の要件

平成 29 年 12 月 31 日までに行われる居住用財産の譲渡であること。
土地建物ともに、譲渡する年の 1 月 1 日において所有期間が 5 年超であること。
特別な関係にある者への譲渡でないこと。
譲渡損失があること（土地の譲渡損失は 500 m²以下の部分のみが対象）。
前年・前々年に「居住用財産の 3,000 万円特別控除の特例」「居住用財産の軽減税率の特例」「特定の居住用財産の買換え特例」の適用を受けていないこと。
当年及び前年以前 3 年以内に「居住用財産を買い換えた場合の譲渡損失の損益通算・繰越控除」「特定居住用財産の譲渡損失の損益通算・繰越控除」の適用を受けていないこと。

買換え資産の要件

譲渡の前年の 1 月 1 日から翌年の 12 月 31 日までの間に、借入により取得していること。
取得の日から取得の日の属する年の翌年 12 月 31 日までに居住すること。
建物の居住部分の床面積が 50 m²以上であること。
控除を受ける年の年末において、買換え資産にかかる借入金があること。
借入先が親族以外の所定の金融機関等で、当初の償還期間は 10 年以上であること。

その他の要件

繰越控除を適用する年分の合計所得金額が 3,000 万円以下であること。（損益通算する年については所得制限なし）

特定居住用財産の譲渡損失の損益通算・繰越控除（措法 41 の 5 の 2）

前項は買換え時に譲渡損が発生した場合に利用できる制度でしたが、買換えしない場合でも、居住用財産の譲渡時に譲渡損が生じた場合に利用できる制度があります。この「特定居住用財産の譲渡損失の損益通算・繰越控除」は、居住用財産を譲渡しても住宅ローンを完済しきれなかった場合に適用される制度で、譲渡損失金額を損益通算し、引ききれない金額については翌年以降 3 年間の所得から控除することができます。

適用要件

平成 29 年 12 月 31 日までに行われる居住用財産の譲渡であること。

土地建物ともに、譲渡する年の 1 月 1 日において所有期間が 5 年超であること。

特別な関係にある者への譲渡でないこと。

譲渡契約の締結日前日において、一定の住宅借入金等(当初の償還期間 10 年以上)の残高があること。

前年・前々年に「居住用財産の 3,000 万円特別控除の特例」「居住用財産の軽減税率の特例」「特定の居住用財産の買換え特例」の適用を受けていないこと。

当年及び前年以前 3 年以内に「居住用財産を買い換えた場合の譲渡損失の損益通算・繰越控除」「特定居住用財産の譲渡損失の損益通算・繰越控除」の適用を受けていないこと。

繰越控除を適用する年分の合計所得金額が 3,000 万円以下であること。（損益通算する年については所得制限なし）

固定資産の交換（所法 58）

個人が土地や建物等の固定資産を同じ種類の固定資産と交換した時には、その譲渡がなかったものとする特例があります。これを「固定資産の交換の特例」と言います。

適用要件

交換により譲渡する資産、及び、取得する資産は、いずれも固定資産であること。
（販売用資産は含まれません。）

交換により譲渡する資産、及び、取得する資産は、いずれも同じ種類（土地と土地、建物と建物のように）の資産であること。

交換により譲渡する資産は、1年以上所有していたものであること。

交換により取得する資産は、交換の相手が1年以上所有していた物であること。（交換のために取得したものではないこと。）

交換により取得する資産を、譲渡する資産の交換直前の用途と同じ用途に使用すること。

交換譲渡資産の種類と用途区分

交換譲渡資産の種類	区分
土地	宅地、田畑、鉱泉地、池沼、山林、牧場又は原野、その他
建物	居住用、店舗又は事務所用、工場用、倉庫用、その他用

交換により譲渡する資産の時価と、取得する資産の時価との差額が、これらの時価のうちいずれか高い方の価額の20%以内であること。

なお、交換に伴い相手方から金銭などの交換差金を受け取ったときは、その交換差金は譲渡所得として所得税の課税対象になります。

譲渡所得金額 = 交換差金の額 - (譲渡資産の取得費 + 譲渡費用) × 交換差金の額 / (交換差金の額 + 取得資産の交換時の価額)

特定の事業用資産の買換え特例（措法 37）

個人が、事業の用に供している特定の地域内にある土地建物等を譲渡して、一定期間内に特定の地域内にある土地建物等の特定の資産を取得し、その取得の日から 1 年以内に買換資産を事業の用に供したときは、一定の要件のもと、譲渡益の一部（70～80％）に対する課税を将来に繰り延べることができます（譲渡益が非課税になるわけではありません。）。

適用要件

譲渡資産、買換資産は、共に事業用のものであること。

譲渡資産と買換資産とが、一定の組合せに当てはまるものであること。

この組合せの代表的なものとして、次のものがあります。

- （ア）東京都の 23 区、大阪市などの既成市街地等内にある事務所や事業所として使用されている建物またはその敷地用の土地で、その譲渡の日の属する年の 1 月 1 日において所有期間が 10 年を超えるものを平成 29 年 12 月 31 日までに譲渡して、既成市街地等以外の一定の地域（国内に限ります。）にある事業用の土地等や建物を取得する場合。
- （イ）譲渡の日の属する年の 1 月 1 日において所有期間が 10 年を超える国内にある事業用の土地等や建物または構築物を平成 29 年 3 月 31 日までに譲渡して、国内にある事業用の土地等、建物または構築物を取得する場合。

買換資産が土地等であるときは、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（超える部分は特例の対象外）。なお、一定の農地への買換えの場合は 10 倍以内とされることがあります。

資産を譲渡した年か、その前年中、あるいは譲渡した年の翌年中に買換資産を取得すること。

買換資産を取得した日から 1 年以内に事業に使うこと。取得してから 1 年以内に事業に使用しなくなった場合は、原則として特例は受けられません。

この特例を受けようとする資産については、重ねて他の特例（優良住宅地の造成等のために土地等を譲渡した場合の長期譲渡所得の課税の特例や優良賃貸住宅の割増償却等）を適用することはできません。

譲渡資産の譲渡は、収用等、贈与、交換、出資によるもの及び代物弁済として行われるものではないこと、また、買換資産の取得は、贈与、交換又は一定の現物分配

によるもの、所有権移転外リース取引によるもの及び代物弁済によるものではないこと。

譲渡所得金額の計算（課税割合が20%の場合）

譲渡資産の譲渡価額 買換資産の取得価額 の場合

譲渡した金額に20%を掛けた額を収入金額として譲渡所得の計算を行います。

- イ 譲渡資産の譲渡価額 $\times 0.2 =$ 収入金額
- ロ （譲渡資産の取得費 + 譲渡費用） $\times 0.2 =$ 必要経費
- ハ 収入金額 - 必要経費 = 課税される譲渡所得の金額

譲渡資産の譲渡価額 > 買換資産の取得価額 の場合

差額と買い換えた金額に20%を掛けた額との合計額を収入金額として譲渡所得の計算を行います。

- イ 譲渡資産の譲渡価額 - 買換資産の取得価額 $\times 0.8 =$ 収入金額
- ロ （譲渡資産の取得費 + 譲渡費用） \times （収入金額 \div 譲渡資産の譲渡価額）
= 必要経費
- ハ 収入金額 - 必要経費 = 課税される譲渡所得の金額



相続または遺贈により取得した財産を譲渡した場合の譲渡所得の特例(措法 39)

相続により取得した土地、建物、株式などを一定期間内に譲渡した場合には、相続税額のうち一定金額を譲渡資産の取得費に加算することができます。

この特例は譲渡所得のみに適用がある特例ですので、株式等の事業所得、雑所得に係る株式等の譲渡については、適用できません。

適用要件

相続や遺贈により財産を取得した者であること。

その財産を取得した人に相続税が課税されていること。

その財産を、相続開始のあった日の翌日から相続税の申告期限の翌日以後 3 年を経過する日までに譲渡していること。

取得費に加算する相続税額

取得費に加算する相続税額は、平成 27 年 1 月 1 日以後に開始する相続又は遺贈により取得した財産を譲渡した場合の算式は、次のとおりとなります。

取得費に加算する相続税額 = その者の相続税額 × その者の相続税の課税価格の計算の基礎とされたその譲渡された財産の価格 ÷ (その者の相続の課税価格 + その者の債務控除額)

居住用財産を譲渡した場合の主な特例のフローチャート

