

今回は住み替え(不動産の買い替え)のはなしです。そろそろ今の住居を売って住み替えようかとお考えの方、例えば「郊外の一戸建てから都心の高層マンションへ」あるいは逆に「マンションから一戸建てへ」と考えている方もいるかと思いますので、その際の税制について、本年の改正点をふくめて見てみましょう。

ケースとしては

現在のところに数十年も住んでいる、あるいは親の代からの住居で、手に入れた当時の価格(取得価格)は極めて安く、売却すると多額の利益(譲渡益)が出る場合

10～20年くらい前、即ち、バブルの影響下にあった時期に比較的高値で入手し、売却すると損失が出る場合
が考えられます。

・譲渡益が出るケースで買い替えた場合

この場合の税制は

居住用財産の買い替えの特例を使わず、特別控除等を受ける

居住用財産の買い替えの特例を使う

の二つから自由に選択できます。具体例をみてみます。

売却する不動産(一戸建て、所有期間40年)

取得価格(40年前) 1000万円(土地・家屋計)

売却価格 8000万円

購入する不動産(マンション)

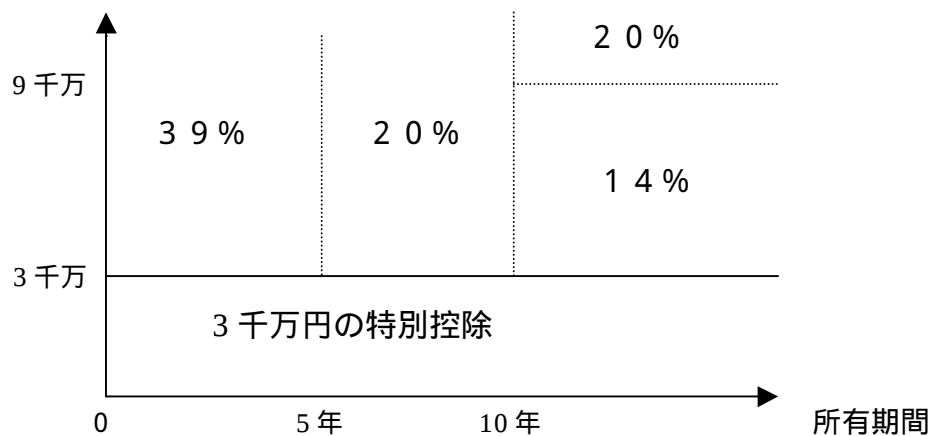
購入価格 (A) 8000万円

(B) 4000万円

(1) 買い替えの特例を使わない場合

この場合には、新たに物件を買う、買わないにかかわらず、一般の居住用財産の譲渡として譲渡益に課税されますが、この譲渡益には「3千万の特別控除」と「長期保有の軽減税率」が適用されます。税率は、16年度改正され、下図のとおりとなりました(数値は所得税+地方税の合計)。

譲渡益



例では、取得価格 1 千万、売却価格 8 千万ですから

$$8 \text{ 千万} - 1 \text{ 千万} = 7 \text{ 千万} \text{ (譲渡益)}$$

$$7 \text{ 千万} - 3 \text{ 千万} = 4 \text{ 千万} \text{ (特別控除後の譲渡所得)}$$

所有期間 40 年 (10 年超)、譲渡益 7 千万 (3 ~ 9 千万) ですから

$$4 \text{ 千万} \times 14\% = 560 \text{ 万} \text{ (税額は 560 万円となります。)}$$

(2) 買い替え特例を使う場合

居住用財産の買い替え特例を選択すると、売却価格と購入価格との差額が課税対象となります。したがっていくらの物件を買うかによって、税額が変わってきます。

(A) 8 千万円のマンションに買い替える場合

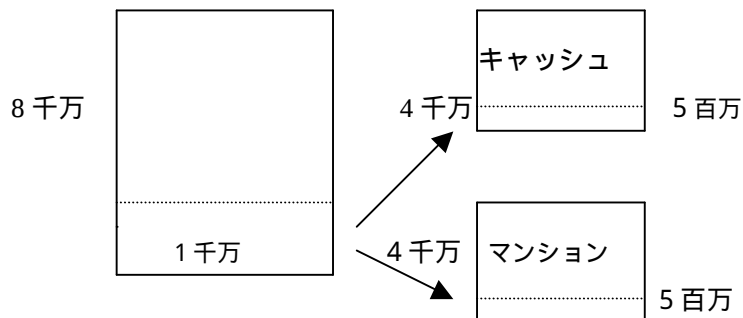
売却		購入	
8 千万	-	8 千万	= 0

ですから、課税対象はゼロ、税金もゼロです。(8 千万以上の物件を購入する場合も同じ)

(B) 4 千万円のマンションに買い替える場合

売却		購入	
8 千万	-	4 千万	= 4 千万

4 千万が課税対象ですが、ここから取得価格を差し引くことができます。取得価格はいくらと計算されるのでしょうか。これは金額に比例配分されます。



図で判るように、8千万のうちの1千万が取得価格ですから課税対象の4千万(残金)には半分の5百万の取得価格(いわば元手)が含まれているとみなされます。

譲渡益(譲渡所得)は 4千万 - 5百万 = 3千5百万

ここからが要注意ですが、買い替え特例を使うと「3千万の特別控除」も「10年超の軽減税率」もいずれも適用されません。したがって5年超の税率20%がフルにかかります。

$$3千5百万 \times 20\% = 700万$$

これが税額です。

整理しますと

買い替え特例を使わないと → 税額は 560万円

買い替え特例を使い、8000万(以上)の物件を買うと 税額は 0円

買い替え特例を使い、4000万の物件を買うと 税額は 700万円

ということになり、4千万のものに買い替える場合は特例を使わない方を選ぶことになります。このように購入物件の額による税額の比較が必要です。

(注1) 実際には譲渡に伴う手数料や登記にかかる費用なども譲渡益から差し引くことができます。

(注2) 平成16年の改正により譲渡所得の税率は、5年以下が 52%→39%へ、5年超が 26%→20%に引き下げられました。

譲渡損が出る場合

まず平成16年から、「不動産の譲渡損と他の所得(給与など)との相殺(損益通算)」が廃止になりました。売却損が出てしまう物件を保有している人にとっては随分と不利な改訂といえます。

但し、バブル期に高値で住居を買ってしまったひとを多少救済する意味で、居住用の不動産を買い替えした場合には相殺可能とし、売却した年のみならず翌3年間(合計4年間)、この損失を繰り越して損益通算ができます(これは従来からの制度が存続されたものです)。具体的には次のようになります。

売却する物件：	取得価格(10年前購入)	6千万
	売却価格	4千万
		―――
		▲ 2千万
購入する物件：	3千万(うちローン1千万)	
本人の給与所得：	8百万/年	

この場合不動産の譲渡で2千万の損失がでています。 この人の給与所得（8百万）が毎年変わらないものとする、次のようになります。

	売却した年	翌年	2年目	3年目
給与所得	8百万	8百万	8百万	8百万
売却損（繰越可）	▲2千万	▲1千2百万	▲4百万	-
差 額	▲1千2百万	▲4百万	4百万	-
総 所 得	0	0	4百万	8百万
税	0	0	47万	127万

買い替えをしないと毎年127万円の税金を取られますから334万円の税がセーブできることになります。

この特例が適用される条件の主なものは

所有期間が5年を超えていること

売却先が親族ではダメ

買い替えで購入する物件にローンをつけること（額には制約はありません。また昨年までは売却物件もローン付きが条件でしたがこれは撤廃されました。）

したがって、現在の住居を売るとすると相当の譲渡損がでてしまい、かつ毎年の所得が相当ある人は買い替えをしないとしないでは、かなり税金が変わってきます。

以上、住み替えを計画している方は、自分がどのケースに当てはまるかを考えて節税対策をされればよいと思います。

（注）平成16年から、現在の住居価格が極端に値下がりし、売却価格がローン残高にすら満たないといった気の毒な人の場合は（ローン残高 - 売却額）を限度に損益通算・繰越が可能となりました。この場合に限り、「買い替え」は条件ではありません。

NPO「全国資産に関する相談センター」会員
CFP・1級ファイナンシャルプランニング技能士

清水 憲一

メール：ken-shimizu@kjps.net

