

# daily コラム

2024年6月18日(火)

〒308-0842 茨城県筑西市一本松 624-3

税理士法人和敬会筑西事務所 TEL 0296-22-3689 FAX 0296-25-0627

Email [tfc@wakei-kai.com](mailto:tfc@wakei-kai.com)

## 特定の居住用財産の買換え特例

### 譲渡益を先送りする特例

「特定の居住用財産の買換えの場合の特例」とは、一定の要件を満たす居住用財産を譲渡し、一定の期間内に居住用財産を取得して居住した場合に、譲渡価額が買換え資産の取得価額以下の時には譲渡がなかったものとされ、譲渡価額が買換え資産の取得価額を超える場合にはその超えた部分に譲渡所得が課税される特例です。

「譲渡がなかったもの」とはいつでも、全く譲渡所得を加味しなくなるわけではなく、新しく買換えた家屋や土地を売却した場合に、繰り延べた譲渡益に対して課税が行われます。

### 繰り延べの計算例

例示として以下の時（※簡潔にするため減価償却等を考慮していません）、

旧居の購入額：1,000万円

旧居の売却額：5,000万円

新居の購入額：7,000万円

新居の売却額：8,000万円

買換え特例を利用した場合、旧居の売却時に譲渡益に課税はないものの、新居を売却した際に、旧居の譲渡益4,000万円と新居の譲渡益1,000万円を合わせた5,000万円が譲渡益として課税されます。

繰り延べなので利点がなさそうに見えますが、住宅買換えの際に売却益に課税されないため資金面の負担が減らせる、新居となる物件に住み続けるのならば譲渡所得税がかからなくなる等のメリットがあります。ただし、相続した場合でも繰り延べた譲渡益を計算に用いるため、相続人が売却した際に思わぬ税金がかかるという事態になる場合もあります。

### 特例重複適用はできない

この特例を利用した場合、居住用財産を譲渡した場合の3,000万円の特別控除の特例や長期譲渡所得の課税の特例（所有期間10年超で譲渡益6,000万円以下の部分の税率を優遇）が利用できなくなります。また、住宅ローン控除も併用できません。

### 要件が3,000万円控除より厳しい

この特例を利用するためには「買換え」が条件となっているため、居住用財産を譲渡した場合のみでも利用できる3,000万円控除よりも利用できる機会は少ないでしょう。また、上に述べた通り他の特例を使っていないことも要件ですが、他にも「居住期間10年以上」「譲渡対価が1億円まで」「買換え先の住宅家屋の床面積は50㎡以上、土地面積500㎡以下」等の要件があります。



ライフプランを考えて  
どの特例を使うべきか  
選択しましょう。