

1 Minute News

小嶋税務会計事務所

〒105-0004 港区新橋 4-31-3 新橋オーシャンビル8A

■ 自宅を売却したら税金ってかかるの？

Q 自宅を売却したら 3000 万円の特別控除や軽減税率の特例といった、税制上の優遇があるときいてます。具体的にはどのような内容でしょうか？

解説

1. 居住用財産の 3000 万円の特別控除の内容
居住用の財産（土地や家屋）を売却した場合は、その譲渡所得金額から**最大 3000 万円を控除**できます。**所有期間や居住期間は関係ありません。**

2. 居住用財産の軽減税率の特例
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、6,000 万円以下の課税長期譲渡所得に課する税率は軽減税率を適用できます。

【軽減税率】

譲渡所得の金額	所得税	住民税
6,000 万円以下の部分	10%	4%
6,000 万円超の部分	15%	5%

3. 留意点
上記の 3000 万円特別控除と軽減税率の特例は**両方同時に使えます**。
居住しなくなった日から 3 年を経過した日の属する年の 12 月 31 日までに譲渡した家屋も適用があります。
配偶者および親族に譲渡した場合は適用できません。

4. 申告手続き
2 つの特例の適用を受けるためには、次の書類を添えて**確定申告しなければなりません**。
譲渡所得の内訳書
住民票の写しまたは戸籍の附表の写し
譲渡資産の**登記事項証明書**

特例の適用・非適用のシミュレーション

4,000 万円で購入した居住用の土地と家屋を、1 億 5000 万円で売却した場合の所得税額の比較（譲渡費用 100 万円とする）

2 つの特例を適用した場合の所得税の比較

	適用	非適用
売却金額	1 億 5 千万円	1 億 5 千万円
購入金額	4000 万円	4000 万円
譲渡費用	100 万円	100 万円
特別控除	3000 万円	-
譲渡所得	7900 万円	1 億 900 万円
軽減税率分	600 万円	-
通常税率分	285 万円	1635 万円
税額合計	885 万円	1635 万円

差額
750 万円!

要するに...

自宅を売却して、税金がかかるとしたら、買った時の値段より高く売れ、かつ売ったときの価格から買った時の価格とさらに 3000 万円もさし引いて、残高が残った場合だけです。**だから、通常は、ほとんど、税金はかからないでしょう。**仮に運悪く（運よく？）残高が残っても、10 年超住んでいればさらに税率は低くなります。居住用不動産の売却は、税務上本当に優遇されていますね。