

1 Minute News

小嶋税務会計事務所 〒105-0004 港区新橋 6-19-21 ミドリヤビル 5階

居住用財産の譲渡の3千万円控除は海外にあっても適用できる？

Q 居住用財産を売却した際にさまざまな優遇制度がありますが、不動産が海外にあった場合や、海外に居住しているときに、売却した場合などでも適用を受けられるのでしょうか？

解説

居住用財産を売却したときには、**3000万円の特別控除**や**長期譲渡所得の課税の特例**などがあります。

1. 居住用不動産の課税の特例

- ①居住用財産を譲渡した場合に、所有期間に関係なく**譲渡所得から3000万円まで特別控除**できる制度。
- ②居住用財産を譲渡した場合に税額計算において**軽減税率を適用することが出来る**制度。
【**39.63%**（所得税30.63%、住民税9%）→**20.315%**（所得税15.315%、住民税5%）】
- ③居住用財産の買換えをすると、一定の場合、**売却益に対する課税が繰延**される制度。
- ④居住用財産の買換えをして、譲渡損失が発生した場合、**その譲渡損失を他の所得から控除することができ**、控除しきれない損失については、**翌年以後3年以内に繰越控除**することができる制度。
- ⑤居住用財産を売却し、**その売却価額が住宅ローンの残高を下回り**、かつ、譲渡損失が生じたときは、**その譲渡損失を他の所得から控除することができ**、控除しきれない損失については、**翌年以後3年以内に繰越控除**することができる制度。

2. 売却時に日本に居住している必要があるか？

上記の①～⑤の特例は、居住者、非居住者に関係なく、**すべての個人に適用**できます。

3. 不動産の所在地は海外でもよいか？

上記①の**3000万円控除**以外は、**国内に所在する不動産である必要があります**。
まとめると、下記ようになります。

	1①	1②	1③	1④	1⑤
売却資産の所在	国内・国外	国内	国内	国内	国内
買換資産の所在	—	—	国内	国内	—

要するに…

居住用不動産を売却して、売却益もしくは売却損が発生したいずれの場合でも、優遇措置があります。ただし、優遇を受けるためには**確定申告が必要**となりますので、忘れずに申告しましょう。