

1 所得税・住民税

所得税…不動産を譲渡・賃貸した個人が払う国税です
住民税…不動産を譲渡・賃貸した者が払う都道府県税及び市町村税です

(1) 土地・建物の譲渡に伴う課税

① 譲渡所得

土地建物等を譲渡した場合、譲渡収入金額から取得費(※1)、譲渡費用(※2)、特別控除額を差し引いた課税譲渡所得に所得税・住民税が課せられます。

その際、譲渡資産の所有期間(※3)が譲渡した年の1月1日において5年を超える場合を「課税長期譲渡所得」、5年以下の場合を「課税短期譲渡所得」と呼び、それぞれにおいて所得税・住民税の税率が異なります。

※1 取得費

売却した土地建物等を買入れたときの購入代金や、購入(仲介)手数料等の資産の取得に要した金額に、その後支出した改良費、設備費を加えた合計額をいいます。

なお、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。また、土地建物等の取得費が分からなかったり、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

土地建物等を売却するために支出した費用をいい、譲渡(仲介)手数料、登記費用、測量費、売買契約書の印紙代、売却するときに借家人等に支払った立退料、建物を取り壊して土地を売却するときの取り壊し費用等です。

※3 所有期間の判定基準

[取得日]

- ・原則として、譲渡資産の引き渡しを受けた日(自己建設の場合は建設完了日)になります。ただし、契約効力発生の日とすることもできます。
- ・相続(限定承認を除く)または贈与で取得した場合は、被相続人または贈与者が取得した日になります。
- ・譲渡の特例を受けて取得した資産については次表のようになります。

旧資産の取得時期を引き継ぐもの	旧資産の取得時期を引き継がないもの
<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 	<ul style="list-style-type: none"> ・居住用財産の買換 ・特定事業用資産の買換 ・等価交換の立体買換

[譲渡日]

原則として、資産を引き渡した日になります。ただし、契約効力発生の日とすることもできます。

1. 所得税・住民税

長期譲渡所得(措法31)

・税率

所得税	住民税	計
15.315% ^(※)	5%	20.315%

(※)所得税の税率には復興特別所得税(基準所得税額×2.1%)が含まれています。以下、所得税については同様とします。

計算例

課税長期譲渡所得金額が8,000万円であった場合

8,000万円 × 20.315%^(※) = 1,625.2万円 所得税・住民税の合計金額です。

●特例

イ) 所有期間10年超の居住用財産を譲渡した場合の軽減税率の特例(措法31の3)

課税長期譲渡所得金額	所得税	住民税	計
6,000万円以下の部分	10.21% ^(※)	4%	14.21%
6,000万円超の部分	15.315% ^(※)	5%	20.315%

計算例

売買代金から取得費・譲渡費用を差し引いた長期譲渡所得金額が1億円で、居住用財産の譲渡所得に係る3,000万円特別控除を適用した場合の税額。

$$1\text{億円} - 3,000\text{万円} = 7,000\text{万円}$$

(長期譲渡所得金額) (特別控除) (課税長期譲渡所得金額)

7,000万円に軽減税率を適用

$$(6,000\text{万円} \times 14.21\%) + \{(7,000\text{万円} - 6,000\text{万円}) \times 20.315\% = 1,055.75\text{万円} \dots \text{税額}$$

⋮ ⋮

6,000万円以下の部分に対する所得税・住民税 6,000万円超の部分に対する所得税・住民税

ロ) 優良住宅地の造成等のために土地等を譲渡した場合の特例(措法31の2) (適用期限 令和4年12月31日)

課税長期譲渡所得金額	所得税	住民税	計
2,000万円以下の部分	10.21% ^(※)	4%	14.21%
2,000万円超の部分	15.315% ^(※)	5%	20.315%

※他の特例との併用不可

1. 所得税・住民税

短期譲渡所得(措法32)

・税率

所得税	住民税	計
30.63% (※)	9%	39.63%

計算例

課税短期譲渡所得金額が6,000万円であった場合

$$6,000\text{万円} \times 39.63\% = 2,377.8\text{万円}$$

所得税・住民税の合計金額です。

譲渡する相手が国または地方公共団体等で一定の要件を満たす場合の税率

所得税 30.63% (※) ➡ 15.315% (※) 住民税 9% ➡ 5%

1. 所得税・住民税

② 譲渡所得に係る特別控除

以下のケースに該当する土地等を譲渡した場合、譲渡所得の金額から控除額を差し引いた額に税率を乗じて税額が算出されます。

(a) 収用交換等の場合(措法33の4) [控除額:5,000万円]

[要件]

- ・売却した土地建物等は固定資産であること
- ・その年に公共事業のために売却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等を受けていないこと
- ・買取り等の申出があった日から6か月を経過した日までに土地建物を売却していること
- ・公共事業の施行者から最初に取り等申出を受けた者(その者の死亡に伴い相続または遺贈により当該資産を取得した者を含みます。)が譲渡していること

(b) 居住用財産を譲渡した場合(措法35) [控除額:3,000万円]

[要件]

- ・自分が住んでいる家屋を売却するか、家屋とともにその敷地や借地権を売却すること。なお、以前に住んでいた家屋や敷地等の場合には、住まなくなった日から3年目の年の12月31日までに売却すること
 - ・売却した家屋や敷地について、収用等の場合の特例控除等、他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日までに売却すること
 - ・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、次の二つの要件にあてはまること
 - ◇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日までに売却すること
 - ◇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等、その他の用に供していないこと
 - ・売主と買主の関係が、親子や夫婦等、特別な間柄でないこと
- 特別な間柄には、このほか生計を一にする親族、内縁関係にある人、特殊な関係のある法人等も含まれます。

以上の要件は、居住用財産を譲渡した場合の他の特例も同様です。

また、平成28年4月1日から令和5年12月31日までに、被相続人が居住していた空家で一定の要件を満たすもの(「被相続人居住用家屋」といいます。)を一定の条件のもとで譲渡した場合もこの特例の適用を受けることができます。

この他の要件としては、

- ・前年・前々年に「居住用財産の3,000万円特別控除の特例」「特定の居住用財産の買換え特例」「居住用財産を買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

[適用除外]

- ・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
- ・別荘等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

(c) 特定土地区画整理事業等の場合(措法34) [控除額:2,000万円]

(d) 特定住宅地造成事業等の場合(措法34の2) [控除額:1,500万円]

(e) 農地保有の合理化等の場合(措法34の3) [控除額:800万円]

*同一人について2以上の特別控除の適用がある場合は、(a)～(e)の順序で適用します。ただし、1暦年間5,000万円を最高限度とします。(措法36)

*土地建物等の長期譲渡所得または短期譲渡所得の計算上生じた損失の金額は、一定の居住用財産の譲渡損失を除き、土地建物等の譲渡による所得以外との通算および翌年以降への繰越はできません。

1. 所得税・住民税

③ 特定の居住用財産の買換え特例 (措法36の2)

イ) 概要

個人が令和3年12月31日までに一定の居住用財産を譲渡し、原則としてその譲渡をした年の前年1月1日からその譲渡をした年の翌年12月31日までに自己の居住の用に供する居住用財産を取得した場合には、譲渡所得への課税が繰り延べられます。したがって、譲渡金額より買換え資産の取得金額の方が小さい場合、その差額分についてだけ譲渡があったものとして課税されます。

ロ) 課税所得金額の計算方法

(a) 譲渡資産の譲渡金額 ≤ 買換え資産の取得金額の場合
譲渡がなかったものとされ、譲渡所得はありません。

(b) 譲渡資産の譲渡金額 > 買換え資産の取得金額の場合
差額分についての譲渡があったものとされます。

(ア) 収入金額 = 譲渡資産の譲渡金額 - 買換え資産の取得金額

(イ) 取得費・譲渡費用 =
$$\frac{(\text{譲渡資産の取得費} + \text{譲渡費用}) \times (\text{ア})}{\text{譲渡金額}}$$

長期譲渡所得金額 = (ア) - (イ)

ハ) 主な要件

- ・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
- ・譲渡資産の所有期間が譲渡した年の1月1日で10年を超えるものであること
- ・譲渡者の居住期間が10年以上(通算して)であること
- ・譲渡対価が1億円であること
- ・特別の関係にある者への譲渡でないこと
- ・買換え資産のうち、建物については、居住部分の床面積が50㎡以上のものであり、かつ、土地については、面積が500㎡以下のものであること
- ・買換え資産が既存住宅である場合は、築後25年以内、または地震に対する一定の安全基準に適合していること(ただし、この要件を満たさない非耐火既存住宅を取得し、取得期限までに要件に適合する改修等を行う場合も可)

④ 居住用財産を買換えた場合の譲渡損失の損益通算・繰越控除 (措法41条の5)

居住用財産を買換えた際に譲渡損失が発生した場合は、譲渡損失金額を損益通算し、さらに翌年以後3年間の所得から控除することができます。なお、買換えた居住用財産について、住宅ローン控除の適用が認められます(ただし、下記の要件を満たす場合)。

(a) 譲渡資産の要件

- ・令和3年12月31日までに、土地建物等ともにその年の1月1日において所有期間が5年を超える居住用財産を譲渡すること
- ・特別の関係にある者への譲渡でないこと
- ・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・前年以前3年内に「居住用財産を買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

1. 所得税・住民税

(b) 買換資産の要件

- ・控除を受ける年の年末において、買換資産にかかる借入金(当初の償還期間10年以上)があること
- ・譲渡の前年の1月1日から翌年の12月31日までの間に居住用財産を取得し、かつ、取得の日から取得の日の属する年の翌年12月31日までの間に居住の用に供する(または供する見込みである)こと
- ・建物の居住部分の床面積が50㎡以上であること

(c) 繰越控除額

- ・譲渡資産の譲渡所得計算上生じた損失金額のうち、損益通算をしてもなお控除しきれない部分の金額が繰越控除の対象(合計所得金額が3,000万円以下の年に限る)
- ・譲渡した土地が500㎡を超えるときは、500㎡を超える部分に相当する金額を除く

⑤ 特定居住用財産の譲渡損失の損益通算・繰越控除(措法41条の5の2)

居住用財産を譲渡しても住宅ローンを完済しきれない場合は、ローン残高から譲渡対価を差し引いた額を限度とする譲渡損失金額を損益通算し、さらに翌年以降3年間の所得から控除することができます。

- ・令和3年12月31日までに、土地建物等とともにその年の1月1日で所有期間が5年を超える居住用財産の譲渡であること
- ・譲渡にかかる契約を締結した日の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
- ・特別の関係にある者への譲渡でないこと
- ・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・前年以前3年以内に「居住用財産を買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
- ・繰越控除額は、譲渡資産の譲渡所得計算上生じた損失金額(一定の住宅借入金等の残高から譲渡対価を控除した金額を限度)のうち、損益通算をしてもなお控除しきれない部分の金額とする(合計所得金額が3,000万円以下の年に限る)

1. 所得税・住民税

⑥ 固定資産の交換の特例(所得税法58)

土地と土地を交換したとき、交換によって相手に渡した土地は従来の所有者の手から離れてしまうので、この時点で譲渡があったものとして、税務上では譲渡所得として課税されるのが原則です。

しかし、以下の要件をすべて満たす資産の交換については、譲渡所得への課税が繰り延べられます。

適用条件	自分の所有していた資産	相手の所有していた資産
資産の形態	固定資産であること(販売用資産は含まず)	同左
取得時期等	1年以上所有しており、交換のために取得したものでないこと	同左
交換譲渡資産の種類	同じ種類の資産の交換であること 	
用途	交換前と同じ用途に供すること (原則、翌年3月15日までに供する)	相手方が交換後、同じ用途に供したかは、無関係
価格制限	両物件の価額の差が高い方の20%を超えないこと	
譲渡所得金額	① 交換差金を取得しない場合→譲渡はなかったものとされる ② 交換差金を取得した場合 $\text{交換差金の額} - (\text{譲渡資産の取得費} + \text{譲渡費用}) \times \frac{\text{交換差金の額}}{\text{交換差金の額} + \text{取得資産の交換時の価額}}$	

⑦ その他の特例

- イ) 特定の事業用資産の買換えの特例(措法37)
- ロ) 中高層耐火建築物等の建設のための買換え等の特例(措法37の5)
- ハ) 大規模住宅地造成事業のための土地の交換等の特例(措法37の7)
- 二) 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)等

1. 所得税・住民税

(2) 住宅ローン控除(措法41)

① 概要

個人が借入金等をもって、一定の新築または既存の住宅用家屋の取得または増改築等を行い、令和3年12月31日までに居住の用に供した場合は、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一定額が控除されます。また、所得税額(この特例による控除前)よりもこの特例による控除額の方が多きときは、その残額を翌年分の住民税から控除することができます。

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居住しなくなっても、その後再入居した場合は、再入居年以後の各適用年から再適用が受けられます。

② 控除額の計算

居住年	控除期間	住宅借入金等の 年末残高の限度額	控除率	10年間の 最大控除額
平成26年4月～令和3年12月	10年間	4,000万円以下の部分(※)	年末残高×1.0%	400万円

(※)消費税等の税率が8%または10%の場合。それ以外の場合(売主が消費税の課税事業者でない等)は2,000万円が限度。

(注)表中の年末残高とは、いずれも控除を受ける年の12月31日における住宅借入金等の残高。

計算例

令和2年4月に住宅ローン2,500万円を金融機関より借り入れて、新築一戸建住宅(家屋の対価1,500万円、土地の対価1,700万円)を購入し、令和2年5月(取得後6ヶ月以内)に当該住宅での居住を開始し、住宅ローンの令和2年末における残高が2,470万円の場合。

[令和2年分の所得税控除額]

年末借入金残高 2,470万円 < 4,000万円

∴ 年末借入金残高の2,470万円が対象

$$\begin{array}{r} 2,470\text{万円} \\ (\text{年末借入金残高}) \end{array} \times \begin{array}{r} 1.0\% \\ (\text{控除率}) \end{array} = 24\text{万}7\text{千円}$$

∴ 令和2年分の所得税額から24万7千円が控除される(ただし令和2年分の所得税額が24万7千円未満のときは、課税総所得金額の7%かつ13万6千500円を限度に、その残額を翌年分の住民税から控除できる)。

1. 所得税・住民税

③ 消費税率の引き上げに伴う特例

消費税等の税率が10%の住宅を取得等して、令和元年10月1日から令和2年12月31日までの間に居住を開始した場合は、当初10年間は前記②の控除額が適用されますが、その後の11年目～13年目は以下の控除額が適用されます。

住宅の種類	控除期間	控除限度額〔(イ)または(ロ)のいずれか少ない額〕
一般の住宅	11年目～	(イ) 住宅借入金等の年末残高(最高4,000万円)×1% (ロ) 税抜きの住宅取得対価 ^(注) (最高4,000万円)×2%÷3
認定住宅	13年目	(イ) 住宅借入金等の年末残高(最高5,000万円)×1% (ロ) 税抜きの住宅取得対価 ^(注) (最高5,000万円)×2%÷3

(注) 税抜きの住宅取得対価=(住宅の取得等の対価の額または費用の額)-(その住宅の取得等の対価の額または費用の額に含まれる消費税額等)

1. 所得税・住民税

④ 住宅ローン控除の主な適用要件

イ) 取得者の要件

- ・適用を受ける年の合計所得金額が3,000万円以下であること
- ・年末に住宅ローン等の借入金残高があること
- ・取得後6ヶ月以内に入居すること など

ロ) 住宅ローンの要件

- ・自己居住用の住宅とその敷地に対するローンであること
- ・償還期間が10年以上のローンであること
- ・勤務先等からの借入れの場合は、年利率0.2%(平成29年1月1日以後居住のとき)以上であること など

ハ) 取得する住宅の要件

- ・床面積が50㎡以上であること
- ・床面積の2分の1以上が居住用部分であること
- ・既存住宅の場合は次のいずれかに該当すること
 - a) 築後20年(耐火建築物は25年)以内のもの
 - b) 地震に対する一定の安全基準に適合するもの
 - c) 地震に対する安全基準に適合しない既存住宅で、取得の日までに耐震改修工事の申請等をし、入居日までにその工事が完了している等の要件を満たしているもの
- ・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面積要件を満たし、その工事費が100万円(補助金等を除く)を超えること など

※他に、住宅借入金等でバリアフリー改修工事または省エネ改修工事等の特定の増改築等を行ったり、新築の認定住宅を取得した場合等の控除制度、借入金の有無にかかわらず、特定の改修工事を行ったり、新築の認定住宅を取得した場合等の控除制度があります。

1. 所得税・住民税

(3) 所得税及び住民税の税額

① 所得税の税額(速算表)

税額 = 課税所得金額 × 税率 - 速算控除額

課税所得金額	税率	速算控除額
195万円以下	5%	—
195万円超 ~ 330万円以下	10%	97,500円
330万円超 ~ 695万円以下	20%	427,500円
695万円超 ~ 900万円以下	23%	636,000円
900万円超 ~ 1,800万円以下	33%	1,536,000円
1,800万円超 ~ 4,000万円以下	40%	2,796,000円
4,000万円超	45%	4,796,000円

(注)平成25年から令和19年までは、別途、復興特別所得税(基準所得税額×2.1%)が課されます。

② 個人住民税の税額

税額 = 課税所得金額 × 10% - 調整控除額

調整控除額は下記の計算に従って求めます。

個人住民税の課税所得金額が 200万円以下の方	1. 所得税との人的控除額の差の合計 2. 個人住民税の課税所得金額 1と2のいずれか小さい額の5%
個人住民税の課税所得金額が 200万円超の方	{所得税との人的控除額の差の合計額 - (個人住民税の課税所得金額 - 200万円)} × 5% 但し、この額が2,500円未満の場合は2,500円とする