

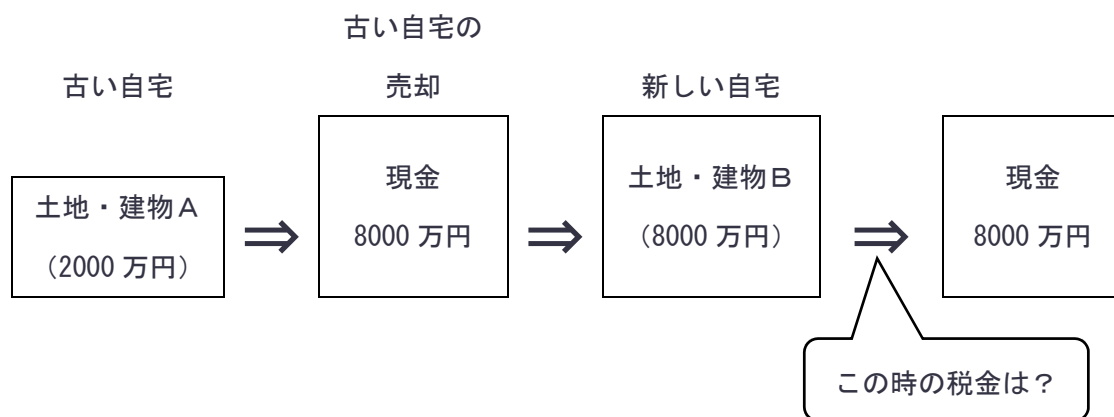
買換特例が苦手な方のために

ケース 1 「古い自宅の売却額」＝「新しい自宅の購入額」の場合



本来なら古い自宅を売却した段階で「売却益（譲渡所得）が 6000 万円発生した」として課税されるのですが、買換特例では「**売ったのではない、買い換えたのだ**」というトンチのような言い分を認めます。

ただし、税務署も甘くありません。将来、新しい自宅（土地・建物 B）を 8000 万円で売却した時に明らかになります。



納税者の勘違い

「8000 万円で買ったものを、8000 万円で売ったから売却益はゼロだろう」

税務署の主張

「8000 万円で買ったのではない。もともとの古い自宅（土地・建物 A）2000 万円と交換したようなものだろう。だから譲渡所得がないものと認めたのだ。

だから新しい自宅（土地・建物 B）は古い自宅を買った価格 2000 万円と一致するものとみなす。

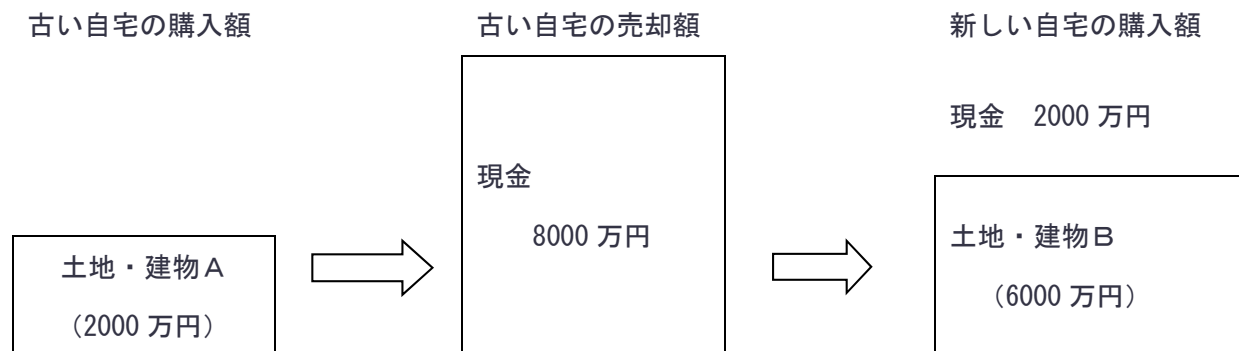
（この 2000 万円を**税務上の取得費**と呼ぶ）。だから土地・建物 B を 8000 万円で売却した時点で売却益（譲渡所得）が 6000 万円発生したとして課税する。」

結局、買換特例というのは「**減税ではない**」のです。「次に売る時まで納税時期を先送りさせてあげる」というだけなので「**課税の繰り延べ**」と呼ばれるのです。

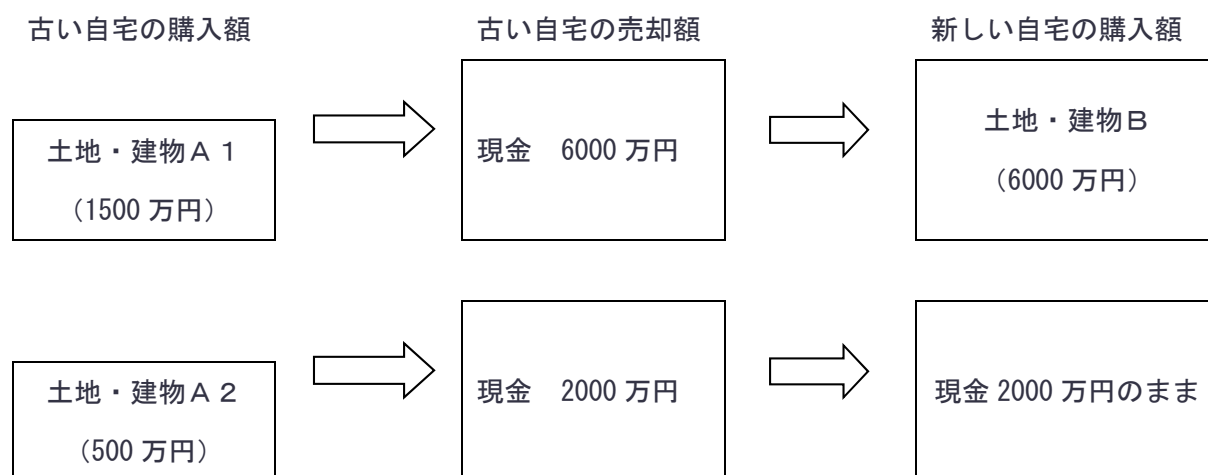
注) 新しい自宅（土地・建物B）を売却するのが、買換え特例を適用して3年超であれば、3000万円控除や軽減税率や買換特例を適用できますが、3年以内なら各種特例が適用できません。

特例は3年に1度だけです。

ケース 2 「古い自宅の売却額」 > 「新しい自宅の購入額」 の場合



これは以下のように、土地・建物 A を「買い換えた部分 A 1」と「売却した部分 A 2」に分けると理解しやすいです。



【古い自宅の取得費 2000 万円を A 1 と A 2 にわけ方法】

まず、古い家の売却による全体の利益率と原価率を計算します。

2000 万円の家を 8000 万円で売却できたのだから利益は 6000 万円

利益率は $6000 \text{ 万円} \div 8000 \text{ 万円} = 75\%$

原価率は $2000 \text{ 万円} \div 8000 \text{ 万円} = 25\%$

A 1 の売却額は「買い換えた部分」とみなすので、新しい自宅の 6000 万円です。

A 1 の取得費は原価率 25% から $6000 \text{ 万円} \times 25\% = 1500 \text{ 万円}$

A 1 の利益額は利益率 75% から $6000 \text{ 万円} \times 75\% = 4500 \text{ 万円}$

A 2 の売却額は「残りの部分」なので、 $8000 \text{ 万円} - 6000 \text{ 万円} = 2000 \text{ 万円}$ です。

A 2 の取得費は原価率 25% から $2000 \text{ 万円} \times 25\% = 500 \text{ 万円}$

A 2 の利益額は利益率 75% から $2000 \text{ 万円} \times 75\% = 1500 \text{ 万円}$

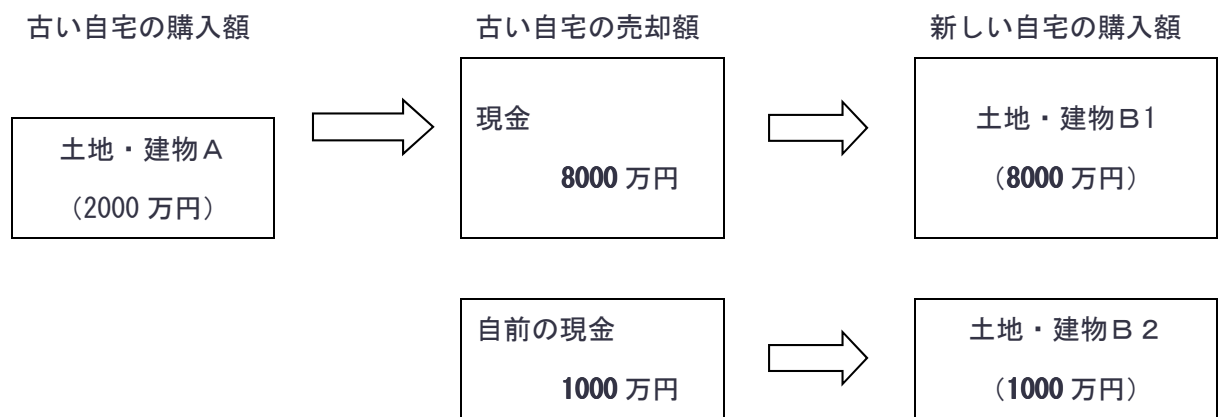
「買い換えた」とみなせる土地・建物 A1 の売却益（譲渡所得）4500 万円は課税の繰り延べを受けることができます。新しい自宅は 6000 万円で買ったのですが、**税務上の取得費は 1500 万円**とみなされます。

一方、土地・建物 A2 は売却代金 2000 万円を現金のまま保有しているので「売ったのではない、買い換えたのだ」という言い訳が通用しません。だからこの部分の売却益（譲渡所得）1500 万円は原則通り課税されます。そしてこの部分に**減税である 3000 万円控除や軽減税率は適用できません**。

ケース3 「古い自宅の売却額」 < 「新しい自宅の購入額」 の場合



これはケース1に「自前で現金1000万円追加して土地・建物Bを買った」とみなせます。



したがってケース1と同様、古い自宅の売却益（譲渡所得）6000万円は課税が繰り延べられます（次に売却する時まで待てます）。

そして新しい自宅（土地・建物B）は「買い換えで取得した（土地・建物B1）」と「新規に現金で買った部分（土地・建物B2）」の合計なので、**税務上の取得費は2000万円+1000万円=3000万円**となります。