

**自宅売却の最悪のケース**  
**だから買う前（売る前）に税理士に相談を!!**

**【初歩的なミス】**

Aさんは突然の転勤を命じられた。そこで、現在所有している自宅を売却して、新しい物件の購入を検討している。不動産売却益の税率を自分で調べたところ以下の下記のようであった。

| 所有期間         | 所得税率        | 住民税率 |
|--------------|-------------|------|
| 短期<br>(5年以下) | 30%<br>+復興税 | 9%   |
| 長期<br>(5年超)  | 15%<br>+復興税 | 5%   |

Aさん

「今、住んでいる家は2012年4月2日に買ったもの。今、2017年12月14日だから所有期間は5年超だから、税率は長期の15%+5%だな。今月中（2017年12月）に売却してしまおう。」

**【勘違い】**

短期・長期の区分は「買ってから売るまで」の期間ではない。

正しくは「買ってから、売った年の1月1日まで」の期間である。

本ケースの場合、

買ったのは2012年4月2日

売った年の1月1日は2017年1月1日

所有期間は5年未満と判定されるので、短期の税率（30%+9%）が適用される。

もう数週間待って、2018年1月1日以降に売却していれば長期の税率（15%+5%）が適用でき、税金がほぼ半分になっていたのに…。

【最悪のケース】

＜現在所有している自宅土地・建物の概要＞

所有期間 約 25 年  
居住期間 約 25 年  
売却価額（譲渡価額） 8,000 万円  
購入価額（取得費） 不明  
譲渡費用 600 万円

＜買い換えを検討している土地・建物の概要＞

購入価額 8,000 万円  
購入時期 2017 年 7 月 14 日

税理士「自宅売却にあたって、税務上は以下の 2 通りの選択肢があります。

選択肢 1 3000 万円特別控除＋軽減税率  
選択肢 2 買換え特例」

A さん「どっちが税金が少ないのですか？」

税理士「選択肢 1 の場合、約 570 万円ですね（\*1）。

選択肢 2 の場合は税金はゼロです。」

A さん「じゃあ選択肢 2 にします。考えるまでもないでしょう？」

税理士「選択肢 2 は怖いんですよ。選択肢 2 を採用するなら、新しく購入した自宅は何があっても 2021 年 1 月 1 日までは売却しないでくださいね。」

．．．

その後、A さんは 2 年後の 2019 年 7 月に再び転勤を命じられた。

税理士に忠告されたことを忘れて、2017 年 7 月 14 日に買った家を 2019 年 7 月に 7000 万円で売却した。

A さん「8,000 万円で買った家を 7000 万円で売ったんだ。税理士に相談するまでもなく、税金なんてかからないだろう」

（\*1）「取得費が不明」の場合、譲渡価額の 5% で取得されたものとされる。

概算取得費＝譲渡価額 8,000 万円×5%＝400 万円

∴原則の売却益（譲渡所得）＝8000 万円－（400 万円＋600 万円）＝7000 万円

3000 万円特別控除を適用：譲渡所得＝7000 万円－3000 万円＝4000 万円

軽減税率を適用：所得税＝4000 万円×10%＝400 万円

復興特別所得税＝400 万円×2.1%＝8.4 万円

住民税＝4000 万円×4%＝160 万円

|               | 取得費    | 取得日    |
|---------------|--------|--------|
| 相続や贈与         | 引き継ぐ   | 引き継ぐ   |
| 特定居住用財産の買換え特例 | 引き継ぐ   | 引き継がない |
| 3000 万円＋軽減税率  | 引き継がない | 引き継がない |

特定居住用財産の買換え特例を適用した場合、「取得費は引き継ぐ」ので税務上は「8,000 万円を買った家を 7000 万円で売った」とはみなされない。

買い換える前の元の家（概算取得費 400 万円）を 7000 万円で売却したものとみなされる。よって売却益（譲渡所得）は 7000 万円－400 万円＝6,600 万円となる。

残酷なことに「取得日は引き継がない」ので、「(25 年前に買ったのではなく) 2017 年 7 月 14 日に買った家を 2019 年 7 月に売却したものとみなされるので短期の税率が適用される。

その上、各種の居住用財産の特例（3000 万円特別控除等）は 3 年に 1 度しか適用できない!!  
したがって税金は

所得税＝6,600 万円×30%＝1,980 万円

復興特別所得税＝1,980 万円×2.1%＝41.58 万円

住民税＝6,600 万円×9%＝594 万円

**合計 2615.58 万円になる!!**

2021 年 1 月 1 日以降に売却していれば、少なくとも 3000 万円の特別控除は使えたのに…。

（軽減税率や買換え特例は、要件を満たさないので適用不可）

「選択肢 1 3000 万円特別控除＋軽減税率」を採用して税金約 570 万円を支払っておけば、「8,000 万円を買った家を 7000 万円で売った」時には税金がゼロだった。

【長期的な対策ができていれば…】

25 年住んでいる時価 8,000 万円（評価額 4800 万円）の自宅を、売却の十分前（最低でも 2 年以上前）に全体の約 44%（評価額 2110 万円分）を配偶者に贈与しておく。この贈与は特例により贈与税は発生しない。

すると、

|          | 取得費    | 譲渡費用   | 譲渡価額    | 譲渡所得    |
|----------|--------|--------|---------|---------|
| 合計（100%） | 400 万円 | 600 万円 | 8000 万円 | 7000 万円 |
| 夫（56%）   |        |        |         | 3920 万円 |
| 妻（44%）   |        |        |         | 3080 万円 |

夫の税金 3000 万円特別控除を適用：譲渡所得＝3920 万円－3000 万円＝920 万円

軽減税率を適用：所得税＝920 万円×10%＝92 万円

復興特別所得税＝92 万円×2.1%＝1.932 万円

住民税＝920 万円×4%＝36.8 万円

妻の税金 3000 万円特別控除を適用：譲渡所得＝3080 万円－3000 万円＝80 万円

贈与は「取得日を引き継ぐ」ので「所有期間は約 25 年」になり、軽減税率も適用できる。

所得税＝80 万円×10%＝8 万円

復興特別所得税＝8 万円×2.1%＝0.168 万円

住民税＝80 万円×4%＝3.2 万円

夫と妻の税金の合計は 142.1 万円（夫名義 100%のままだと約 570 万円だった）。

ただし、売却直前に配偶者に贈与しても無効!!

国税庁

No.4452 夫婦の間で居住用の不動産を贈与したときの配偶者控除

1 特例の概要

婚姻期間が 20 年以上の夫婦の間で、居住用不動産又は居住用不動産を取得するための金銭の贈与が行われた場合、基礎控除 110 万円のほかに最高 2,000 万円まで控除(配偶者控除)できるという特例です。

2 特例を受けるための適用要件

- (1) 夫婦の婚姻期間が 20 年を過ぎた後に贈与が行われたこと
- (2) 配偶者から贈与された財産が、自分が住むための国内の居住用不動産であること又は居住用不動産を取得するための金銭であること
- (3) 贈与を受けた年の翌年 3 月 15 日までに、贈与により取得した国内の居住用不動産又は贈与を受けた金銭で取得した国内の居住用不動産に、贈与を受けた者が現実に住んでおり、その後も引き続き住む見込みであること

(注) 配偶者控除は同じ配偶者からの贈与については一生に一度しか適用を受けることができません。