

⇨ 居住用財産を譲渡した場合

Q : 私は今年定年を迎え、永年住み慣れた住宅を手放し、家内と田舎に移り住むことにしました。家屋と土地の取得費は2,000万円で、それ以外に譲渡費用が250万円かかりました。売却価額は7,000万円です。この場合、私の譲渡所得に対する税額はいくらになりますか？

A : 所得税が175万円、住民税が70万円となります。

【解説】

自己の居住の用に供している家屋や土地を譲渡した場合、譲渡所得の計算上、3,000万円の特別控除が控除されます。また、自己の居住の用に供している家屋や土地で譲渡の年1月1日における所有期間が10年を超えるものを譲渡した場合には、所得税や住民税の税率が軽減されます。したがって、ご質問の場合ですと、譲渡所得の金額 $4,750万円 \{7,000万円 - (2,000万円 + 250万円)\}$ から、3,000万円の特別控除を控除した1,750万円が課税所得となり、軽減税率10% (通常20%) を適用した175万円が所得税額、軽減税率4% (通常6%) を適用した70万円が住民税額となります。

(課税所得が6,000万円を超える場合は税率が異なります。)

なお、もし家屋や土地が奥様との共有名義になっていれば、奥様についても3,000万円の特別控除を適用できます。ただし、この特別控除は、家屋又はその家屋とともにするその敷地の用に供している土地の譲渡について適用がありますので、奥様がわずかでも家屋について持分を有していることが必要です。

