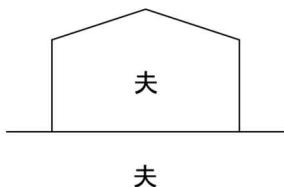
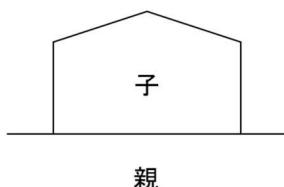


3000万円控除の特例

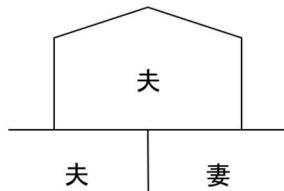
ケース1



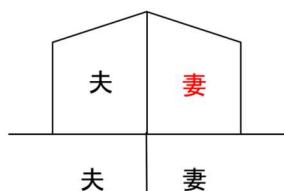
ケース2



ケース3



ケース4



TAX ニュースレター

東 栄 税 理 士 法 人

03-5778-4722

http://toeitax.co.jp/

2020/7月号

3000万円控除①あくまで家屋の特例

マイホームを売却した場合

今月からは居住用 3000 万円控除の特例について数回に分けて解説していきたいと思います。

不動産を売った場合の税金の基本的な考え方として、売却して利益が出れば課税され、売却しても損失だったら課税はされません。利益の計算は「売却価額△取得費△譲渡費用」= 売った金額から当初買った金額と売却にかかった経費を差し引いて計算します。この売った不動産が自分が住んでいるマイホームの場合は、通常どおり税金を掛けてしまうとその後の生活に支障が出る恐れがあるということで、負担軽減措置として利益 3000 万円まで税金を掛けないとする「3000 万円控除」が設けられています。したがって、マイホームを売って利益が出ても 3000 万円までは税金がかかりません。

単純に計算して特例が使えるか使えるないかで 600 万円税金の差異が出る非常に影響が大きい特例なのですが、その内容はとても複雑な規定になっています。

家屋に付いている特例

まず、一番理解が難しい（納得できない）点として、この特例はあくまで家屋に付いている特例で、土地には付いていないという制度設計になっている事が挙げられます。不動産を売却したときの利益は通常土地に生じる（家は買った金額が分かることが多いし分からないような古家は価値がない）にもかかわらず、です。したがって、土地について特例対象となるのは原則家とセットで売った場合に限られます。ここで問題となるのは上図のように土地と建物で所有者や持分が異なる場合です。ケース 1 は問題なく土地も適用できますがケース 2 は原則親の土地については適用できません。ただし、この家が親子が同居している家である場合には、子の 3000 万円控除の余りを親の土地について使うことができます。子は前述のとおり通常利益が出ませんので、結果的には土地についてケース 1 と同様に適用できることになります。（次号に続く）

今月のコメント

弊社事務所所在地の渋谷は「100 年に 1 度」の再開発中で、たくさんのビルが取り壊されは新築され、新しい歩道ができたり駅のホームができたりしています。歩く度に通勤路が変わっているような心境です。でも新しいビルはきれいで先進的ですし、新しいホームも素敵です。埼京線ホームが近くなるなどより便利にもなってきています。お勧めスポットは次の 3 つです。

①渋谷スクランブルスクエアの外壁に映されているスクリーン…映像が鮮やかできれい、ピックカメラのある交差点からがよく見えます

②銀座線新ホーム…M 型アーチが特徴

③スクランブルスクエアと渋谷ストリーム（Google ビル）をつなぐデッキ…今後もデッキは増えるらしく品川や大崎みたいになるかもしれません

税理士 岡本勲

〒150-0002 東京都渋谷区渋谷 2-10-15 エキスパートオフィス渋谷 9 階

Email : okamoto@toeitax.co.jp



東栄税理士法人