

## 譲渡の種類

- (1) 一般の譲渡
  - ① 一般の譲渡とは、居住用3,000万特別控除・居住用定率分離課税・居住用買換・交換等の税法上の特例に該当しない場合をいいます。
  - ② 具体的には、店舗・貸家・アパート・貸マンション等で事業用買換・交換等の特例を受けない場合、及び別荘等を譲渡した場合です。
  - ③ 一般譲渡は、所有期間によって長期譲渡と短期譲渡に区分されます。
    - (イ) 一般長期譲渡所得～譲渡した年の1月1日において所有期間が5年超
    - (ロ) 一般短期譲渡所得～譲渡した年の1月1日において所有期間が5年以下
- (2) 有料住宅地等の譲渡
  - ① 所有期間が5年超の土地等の譲渡で優良住宅地等の譲渡に該当する時は、税金が軽減されます。
  - ② 課税長期譲渡所得を2,000万以下の部分と2000万超の部分とに区分し、2,000万以下の部分については14% (所得税10%+住民税4%)、2,000万円超の部分については20% (所得税15%+住民税5%)の税率です。
- (3) 居住用財産の譲渡
  - ① 居住用財産とは居住の用に供していた土地等と建物をいいます。
  - ② 居住用財産は生活の基盤となる財産である為、種々の特例があります。
  - ③ 主要な特例には次のものがあります。
    - (イ) 居住用3,000万特別控除の特例  
居住用財産を譲渡した場合に適用出来る典型的な特例です。(3,000万の特別控除あり)
    - (ロ) 居住用定率分離課税の特例  
所有期間が10年超の居住用財産を譲渡した場合の特例で、通常より低率の税率が適用されます。(3,000万の特別控除あり)
    - (ハ) 特定の居住用買換の特例  
所有期間が10年超の居住用財産を買換えた場合に適用される特例です。
    - (ニ) 居住用買換の譲渡損失の繰越控除  
居住用財産の買換に伴う譲渡損失の繰越控除が認められる特例です。
    - (ホ) 特定居住用財産の譲渡損失の繰越控除  
居住用財産の譲渡に際して買換えをしなくても譲渡損失の繰越控除が認められる特例です。
  - ④ 特例の選択  
納税者は上記の特例の中から、自己に有利な特例を選択できます。(2以上の特例に該当する場合は各々税額を算出して有利な方を選択してください)
- (4) 事業用買換えの特例  
事業用買換とは、事業の用に供している土地・等を譲渡し、一定期間内に一定の事業用の土地等及び減価償却資産(建物・機械等)を拾得する事です。この場合には課税を繰り延べる買換えの特例が受けられます。
- (5) 交換の特例  
交換差金が20%以内の交換であれば、税法上の交換の特例が適用され、交換された資産の同額部分については譲渡がなかったものとされ、交換当事者共に課税されません。課税が発生するのは交換差金を受領した側で交換差金の分だけ譲渡があったものとされます。
- (6) 収容等の特例  
資産が収用、買取、換地処分等(以下「収用等」という)され、補償金、対価又は清算金(以下「補償金」という)を拾得した場合には次の収用等の特例が受けられます。
  - ① 収用等の代替資産取得の特例。  
収用等により取得した補償金等で、一定期間内に代替資産を取得した場合には課税の繰延べが受けられる特例です。
  - ② 収用等の5,000万円特別控除の特例  
収用等により資産を譲渡した場合に、5,000万円の特別控除が受けられる特例です。

各特例の主要比較

	3000万控除	低率分離課	特定の買換え	相続取得の買換え
課税形態	特別控除分が非課税	特別控除分が非課税	課税の繰延	課税の繰延
		軽減税率		
取得方法	問わない	問わない	問わない	相続等に限る
所有期間	問わない	10年超	10年超	10年超
居住期間	問わない	問わない	10年以上	10年以上
自宅の買換え	問わない	問わない	買換え要	買換え要
特別控除額	3000万円	3000万円	なし	なし
	長期の場合 20% (所15%+住5%)  短期の場合 39% (所30%+住9%)	6000万円以下の部分 14% (所10%+住4%)  6000万円超の部分 20% (所15%+住5%)	買換え不足分につき 20% (所15%+住5%)	買換え不足分につき 20% (所15%+住5%)
取得費の引き継ぎ			引き継ぐ	引き継ぐ
取得日の引き継ぎ			引き継がない	引き継がない