

9. 居住用財産の買換え等特例に係る適用期限の延長

1. 改正のポイント

- (1) 特定の居住用財産の買換え及び交換の場合の長期譲渡所得の課税の特例について、適用期限が2年延長される。
- (2) 居住用財産の買換え等の場合の譲渡損失の繰越控除等について、適用期限が2年延長される。
- (3) 特定居住用財産の譲渡損失の繰越控除等について、適用期限が2年延長される。

2. 改正の趣旨・背景

ライフステージに応じた円滑な住替えを支援し、居住水準の向上、住宅・不動産の流動化を図るため、居住用財産の譲渡等に関する特例について、適用期限が延長される。

3. 制度の内容

(1) 特定の居住用財産の買換え及び交換の場合の長期譲渡所得の課税の特例

一定の要件を満たす所有期間10年超の居住用財産(旧居宅)を譲渡し、代替りの居住用財産(新居宅)を購入して居住したときに、一定の要件の下、譲渡益に係る課税を繰り延べる制度である(交換の場合にも同様の制度がある)。

- ① 旧居宅の譲渡対価 ≤ 新居宅の購入価額の場合 → 課税なし(譲渡所得はなかったものとする)
- ② 旧居宅の譲渡対価 > 新居宅の購入価額の場合 → 譲渡対価と購入価額の差額にのみ課税

〈主な要件〉

譲渡資産	所有期間	譲渡年の1月1日において10年超
	居住期間	10年以上
	譲渡期間	(改正前)2019年(令和元年)12月31日まで → (改正後)2021年(令和3年)12月31日まで
	譲渡対価	1億円以下
買換資産	家屋	国内に所在し、居住部分の床面積が50㎡以上
	土地	上記家屋の敷地で面積が500㎡以下
	取得期間	譲渡年の前年1月1日から譲渡年の翌年12月31日まで
	居住期限	①譲渡年かその前年に取得したときは、譲渡年の翌年12月31日まで ②譲渡年の翌年に取得したときは、取得年の翌年12月31日まで

(2) 居住用財産の買換え等の場合の譲渡損失の繰越控除等

所有期間5年超の居住用財産(旧居宅)を譲渡し、新たに居住用財産(新居宅)を購入した場合において、旧居宅の譲渡損失が生じたときは、一定の要件の下、その譲渡損失を譲渡した年の他の所得と損益通算することができる。さらに、損益通算しても控除しきれなかった譲渡損失は、譲渡した年の翌年以後3年間繰り越すことができる。

(主な要件)

譲渡資産	所有期間	譲渡年の1月1日において5年超
	譲渡期間	(改正前)2019年(令和元年)12月31日まで → (改正後)2021年(令和3年)12月31日まで
買換資産	取得期間	譲渡年の前年1月1日から譲渡年の翌年12月31日まで
	家屋	国内に所在し、家屋の居住部分の床面積が50㎡以上
	住宅ローン	償還期間10年以上の住宅ローンあり
	居住期限	取得年の翌年12月31日まで

次の場合は、繰越控除の適用ができない。

- ・旧居宅の敷地の面積が500㎡を超える場合は、超える部分に対応する譲渡損失の金額
- ・繰越控除を適用する年の12月31日において新居宅に係る償還期間10年以上の住宅ローンがない
- ・繰越控除を適用する年の合計所得金額が3,000万円を超える年

(3) 特定居住用財産の譲渡損失の繰越控除等

住宅ローンのある所有期間5年超の居住用財産を譲渡し譲渡損失が生じた場合において、一定の要件の下、住宅ローン残高から譲渡対価を控除した金額を限度として、その譲渡した年の他の所得と損益通算することができる。さらに、損益通算しても控除しきれなかった譲渡損失は、譲渡した年の翌年以後3年間繰り越すことができる。

(主な要件)

譲渡資産	所有期間	譲渡年の1月1日において5年超
	譲渡期間	(改正前)2019年(令和元年)12月31日まで → (改正後)2021年(令和3年)12月31日まで
	住宅ローン	譲渡契約前日に償還期間10年以上の住宅ローンあり

次の場合は、繰越控除の適用ができない。

- ・繰越控除を適用する年の合計所得金額が3,000万円を超える年

4. 適用期限

2020年(令和2年)1月1日以後に行う居住用財産の譲渡等について、引き続き適用される(2年延長)。

改正の内容	改正前	改正後
特定の居住用財産の買換え及び交換の場合の長期譲渡所得の課税の特例 居住用財産の買換え等の場合の譲渡損失の繰越控除等 特定居住用財産の譲渡損失の繰越控除等	2019年(令和元年)12月31日	2021年(令和3年)12月31日 (2年延長)

5. 参考 居住用財産の譲渡等に関する特例の適用関係

区分	譲渡益の場合			譲渡損の場合		住宅借入金等 特別控除との 併用
	所有期間10年超		所有期間 10年以下	所有期間 5年超	所有期間 5年以下	
	居住期間 10年以上	居住期間 10年未満				
居住用財産を譲渡した場合の 長期譲渡所得の課税の特例 (措法31の3)			×			×
居住用財産の譲渡所得の特別控除 (措法35)	○ (併用適用可)	○ (併用適用可)	○			×
特定の居住用財産の買換え及び交換の 場合の長期譲渡所得の課税の特例 (措法36の2、36の5)	○ (併用適用可)	×	×			×
居住用財産の買換え等の場合の 譲渡損失の繰越控除等 (措法41の5)				○ (併用適用可)	×	○
特定居住用財産の譲渡損失の繰越控除等 (措法41の5の2)				○ (併用適用可)	×	○