

## ◇ 特定の居住用財産の買換え

**Q** : 昔から所有している自宅を売却して、住み替えをしようと思っています。何か特例はありませんか？

**A** : 一定の自宅の買換えには特例の適用があります。

### 【解説】

個人が、その年1月1日において所有期間が10年を超える家屋又は家屋とともにその敷地の用に供されている土地もしくは土地の上に存する権利で、その個人が10年以上の期間にわたって居住の用に供していたもの(譲渡資産)を譲渡した場合において、その譲渡の日の属する年の12月31日までの間に、自己の居住の用に供する家屋又はその敷地(買換資産)を取得し、かつ、その取得の日からその譲渡の日の属する年の翌年12月31日までの間にその買換資産を自己の居住の用に供したときは、譲渡資産の収入金額が買換資産の取得価額を下回る場合には、譲渡がなかったものとされ、また、譲渡資産の収入金額が買換資産の取得価額を上回る場合には、譲渡資産の譲渡のうち、買換資産の取得価額に充てられた部分についての譲渡がなかったものとし、それ以外の部分についてだけ譲渡があったものとして、取得価額の引継ぎによる課税の繰延べが認められています。また、譲渡資産の譲渡をした年の翌年中に買換資産を取得する見込みである場合についても、一定の要件の下に、この適用を受けることができます。

なお、買換えによらず、交換という形態を取った場合にも同様の取扱いがあります。

