

発行所

株式会社 FPシミュレーション

大阪市中央区農人橋1-4-31 Tel:06-946-8011

編集発行人：税理士 三輪 厚二 Fax:06-946-8727

## 買換え特例から3千万控除へ切替えはだめ

居住用不動産の買換えといえば、昨年4月から施行となった1億円上限の買換え特例が注目されています。

これは平成5年4月1日以降に譲渡した家屋で所有期間が譲渡年の1月1日において10年を超えること、原則として居住の用に供した期間が10年以上であるものでなければなりません。また、譲渡対価が1億円以下で適正な対価の額以下であること、買換土地等の取得対価が適正な対価の額以下であることがそれぞれ証明されることが要件です。

買換えは売却した年の翌年末までに行えばよいのですが、気に入った買換え不動産もなかなか見つからないものです。こうして期間が経過した場合、買換え特例はやめて3千万円特別控除の適用に切り替えか出来るかが問題になりますが、これは原則としてダメ。

災害など止むを得ない事情がある場合で翌年4月末までに修正申告をすることを条件にのみ、切替え可能となります。

買換え特例にはもう一つあります。父母や祖父母からの相続、遺贈で取得した財産で、居住期間が30年以上、所有期間が10年超の場合がそうです。この特例も、やむをえない事情がなければ3,000万円特別控除の切替えは出来ません。

これから申告をされる方はどの特例を受けるか熟考が必要であります。

