

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

◁ 居住用買換えの譲渡要件2億円以下に

平成6年度の税制改正大綱のうち、住宅税制で注目されるもののひとつに、「特定の居住用財産の買換え特例（措置法36条の6等）」に係る譲渡資産の価格要件が「1億円以下」から「2億円以下」に引き上げられる点がある。

「特定の居住用財産の買換え特例」の対象となるのは、譲渡した家屋又は土地等が、譲渡の年の1月1日において10年を超えており、居住期間が10年以上であるもので、譲渡資産及び買換資産の対価が適正な対価の額であることにつき証明がされたものでなければならない。

さらに、その譲渡資産の譲渡価額が1億円以下であることが要件となっていたが、この譲渡価格の要件が今回2億円に引き上げられたわけである。平成6年1月1日以後の譲渡から適用されるこの引き上げにより、同特例の適用ケースが増加することが予想される。ただし、3000万円控除特例と買換え特例のどちらを選択した方が有利か、という問題は当然あるため、ケースに応じた取捨選択が必要となる。

買換え特例を選択した場合は、買換資産の取得費は実際の取得価額ではなく、譲渡した資産の取得費を引き継ぐことになる。そのため今度、買換えた資産を売った場合には多額の譲渡益が生じる可能性もあるからだ。

