

発行所

株式会社 F P シミュレーション

大阪府中央区平野町3-1-10 Tel:06-209-7678

編集発行人：税理士 三輪 厚二 Fax:06-209-8145

## ◊ 優良住宅地造成等のための譲渡

Q：居住用家屋とその敷地をS市が行う土地区画整理事業（優良住宅地の造成等のための譲渡に該当）のために譲渡しました。所有期間は7年です。軽減税率の適用はありますか。

A：優良住宅地の造成等のために土地等を譲渡した場合、その証明がされたものには所得税15%・地方税5%の軽減税率が適用されます。

対象となるのは、その年1月1日において所有期間が5年を超える土地等を譲渡した場合です。

一方、居住用財産を譲渡した場合には、いくつかの特例があります。特例にはそれぞれいくつかの要件がありますが、3,000万円の特別控除は所有期間の長短に関係なく適用を受けることができます。

さらに、居住用財産がその年1月1日において所有期間が10年を超えるときは、3,000万円控除後の金額に対して所得税10%・地方税4%（6,000万円を超える部分は所得税15%・地方税5%）の軽減税率を適用できます。

さて、ご質問の場合は所有期間が10年を超えませんが、3,000万円の特別控除の適用はできますが、居住用財産の軽減税率の適用は受けられません。

よって、家屋部分については通常の39%（7年度改正で4,000万円以下の部分は32.5%）の税率が適用され、土地部分は優良住宅地の軽減税率20%となります。

