

～居住用財産（マイホーム）の譲渡の特例～

税理士・行政書士・ﾌｧｲﾅﾝｼｬﾙﾌﾟﾗﾝﾅｰ
村尾　法生



個人が土地・建物といった不動産を売却したとき、その売却による儲け（譲渡所得）がある場合には、その譲渡所得に対して所得税・住民税が課税されます。売却した年の1月1日時点で、所有期間が5年以内は短期譲渡所得、5年超を長期譲渡所得といい、短期譲渡所得の税率は39．63％、長期譲渡所得の税率は20．315％となっています。マイホーム（居住用財産）を売却したときは、所有期間に関係なく、譲渡所得から3，000万円まで控除ができる特例があります。これを居住用財産を譲渡した場合の3，000万円の特別控除の特例といいます。

【特例を受けるための適用要件】

（1）自分が住んでいる家屋を売るか、家屋とともにその敷地や借地権を売ること。以前に住んでいた家屋や敷地等の場合には、住まなくなった日から3年目の年の12月31日までに売ること。

注）家屋を取り壊した場合は、次の2つの要件全てに当てはまることが必要です。

イ　譲渡契約が、家屋を取り壊した日から1年以内で、住まなくなった日から3年目の年の12月31日までに売ること。

ロ　その敷地を貸駐車場などその他の用に供していないこと。

（2）売った年の前年及び前々年にこの特例の適用を受けていないこと

（3）マイホームの買換えやマイホームの交換の特例若しくは、マイホームの譲渡損失についての損益通算及び繰越控除の特例の適用を受けていないこと。

（4）売った家屋や敷地について、収用等の場合の特別控除など他の特例の適用を受けていないこと。

（5）売手と買手が、親子や夫婦など特別な関係でないこと。

（注）特別な関係には、生計を一にする親族、家屋を売った後その売った家屋で同居する親族、内縁関係にある人、特殊な関係のある法人なども含まれます。

【適用除外】

このマイホームを売ったときの特例は、次のような家屋には適用されません。

（1）この特例を受けることだけを目的として入居したと認められる家屋

（2）居住用家屋を新築する期間中だけ仮住まいとして使った家屋、その他一時的な目的で入居したと認められる家屋

（3）別荘などのように主として趣味、娯楽又は保養のために所有する家屋

【適用を受けるための手続】

この特例を受けるためには、確定申告をすることが必要です。

また、居住の用に供していたことを明らかにする書類（住民票など）の添付が必要です。

村尾法生税理士事務所（村尾法生行政書士事務所・合同会社村尾ＦＰ事務所）
〒604-8175　京都市中京区室町御池下ル円福寺町342-1　VOICE21ﾋﾞﾙ401号
TEL：075-708-5591　　FAX：075-708-5592　　E-mail：murao-kimio@tkcnf.or.jp

発行所 RANZ NEWS編集局　TEL 075-253-1332／FAX 075-253-1282