

自宅を売却した時の特別控除について

居住用財産の特別控除

個人が自分の住んでいる家屋や敷地を譲渡した場合には、売却した住宅の譲渡代金に税金を課税することにより新しい住宅の購入資金が、その税金分だけ少なくなることに鑑み、その譲渡による所得税・住民税を軽減する特例がいくつか設けられています。

今回は、譲渡所得の中で居住用財産を譲渡した場合の課税の特例の内3000万円の特例控除について説明します。

個人が次に掲げる条件のいずれかに該当する居住用財産の譲渡をした場合には、所有期間の長短に関係なくその資産の譲渡所得から3000万円を控除(その資産の譲渡に係る所得の金額を限度とする)できます。

〈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。なお、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。
- ②売った年の前年及び前々年にこの特例又は居住用財産の買換えや居住用財産の交換の特例、若しくは居住用財産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。
- ③売った家屋や敷地について、取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。
- ④災害によって滅失した家屋の場合には、その敷地を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。
- ⑤住んでいた家屋又は住まなくなった家

$$\text{課税譲渡所得金額} = \text{収入金額} - (\text{取得費} + \text{譲渡費用}) - 3,000 \text{万円} \quad \text{特別控除}$$

屋を取り壊した場合は、次の二つの要件すべてに当てはまること。

イ その敷地の譲渡契約が、家屋を取り壊した日から1年以内に締結され、かつ、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 家屋を取り壊してから譲渡契約を締結した日までに、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。

⑥売手と買手の関係が、親子や夫婦など特別な間柄でないこと。

特別な間柄には、このほか生計を一にする親族、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〉

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場合

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場合

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

(※)この控除の対象となる「自分が住んでいる家屋」とは、その人が生活の拠点として利用している家屋(一時的な利用を目的とする家屋を除きます。)をい、これに該当するかどうかは、その人及び配偶者等の日常生活の状況、その家屋への入居目的、その家屋の構造及び設備の状況その他の事情を総合的に考慮して判定することになります。

今回は、譲渡所得の居住用財産を譲渡した場合の課税の特例のうち、3000万円の特例控除について説明をしました。

次回も引き続き、居住用財産を譲渡した場合の課税の特例について順次説明したいと思います。