

# 事務所コラム

2024年6月24日(月)

〒133-0052 東京都江戸川区東小岩 6-21-3

東京RS税理士法人

TEL 03-5612-1821 FAX 03-5612-1822

Email [reiko@ebihara-tax.jp](mailto:reiko@ebihara-tax.jp)

## 居住用財産譲渡の 3,000万円控除の要件

### マイホームを売った時に使える特例

マイホーム（居住用財産）を売ったときに、所有期間の長短に関係なく譲渡所得から最高3,000万円まで控除ができる特例を「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。

利用するためには様々な要件があり、国税庁は「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適用チェック表」を用意しています。この表に売却する（売却した）マイホームを照らし合わせれば、この特例が利用できるか確認が可能です。代表する要件を簡単に見てみましょう。

### 居住用でなければもちろんダメ

他の居住用財産関係の特例と同じく、基本的には「住んでいなければダメ」です。別荘や仮住まい、セカンドハウスには適用できませんが、単身赴任等で家主が離れているものの、家族が生活しているといった場合はOKです。住まなくなってから3年を経過する日の属する年の12月31日までに家屋もしくは家屋と共に敷地等を売る場合に、特例が利用可能です。

家屋を取り壊した場合については、取り壊しから1年以内に売買契約をし、かつそ

の間に貸付等に利用していないことが条件となります。

### 他の特例との重複適用は基本NG

3,000万円の特別控除の特例は、長期譲渡所得の課税の特例（所有期間10年超で譲渡益6,000万円以下の部分の税率を優遇）を併用できますが、居住用財産関係の特例や住宅ローン控除と併用することができません。併用できない期間も設定されており、居住用財産関係の特例については前々年、前年、当年に適用されていれば、3,000万円控除が受けられません。住宅ローン控除については居住年およびその前2年、その後3年の計6年間に3,000万円控除を受けた場合、住宅ローン控除の適用を受けることができなくなります。

また、収用の場合の特別控除、特定期間に取得した土地等を譲渡した場合の特別控除、低未利用土地等を譲渡した場合の特別控除等、居住用でない土地に適用できる特例についても併用できません。

法定申告期限後に特例の選択替えもできませんから、申告時に慌てることのないよう、早めの検討・準備をしておきましょう。



申告も要件ですから、特例利用で所得税が発生しなくても確定申告が必要です。