



小栗キャップの News Letter

税理士法人オグリ 代表社員・税理士 小栗 悟

岐阜本部 〒500-8847 岐阜県岐阜市金宝町1-3 岐阜第一生命ビル 4F

TEL : 058-264-8858 FAX : 058-264-8708

名古屋本部 〒460-0002 名古屋市中区丸の内一丁目16-15 名古屋フコク生命ビル 6F

TEL : 052-222-1600 FAX : 052-222-1611

Email : info@otc-oguri.com <http://www.otc-oguri.com>

2018年2月21日(水)

居住用財産を譲渡した場合

マイホームの譲渡益がある場合の特例

特例を受けられる「居住用財産」とは？

マイホームを譲渡したときに「譲渡益」が生じた場合には、3つの特例があります。

①3,000万円の特別控除、②軽減税率、③特定居住用財産の買換えの特例制度です。

これらの特例の対象となるマイホームは、所得税法では「居住用財産」と呼ばれています。「居住用財産」とは、次のいずれかに該当する家屋や敷地をいいます。

- イ 自宅（現に自分が居住している家屋）
- ロ 旧自宅
（過去に自分が居住していた家屋）
- ハ 自宅・旧自宅の敷地（土地・借地権）
- ニ 自宅が災害で滅失した場合の敷地

ただし、イとロは、住まなくなった日から3年目の年末までに譲渡したものに限られます。

単身赴任でも一定の場合には適用OK

これらの他にも、転勤などのため単身赴任で他に起居している場合で生計一親族が居住した家屋・その敷地や居住用家屋を取り壊した跡地等（取壊しから1年以内）は特例の対象となる場合があります。

また、特例を受けるための目的で入居したと認められる場合や配偶者、直系血族、生計一親族や同族会社に売却した場合などについては、「居住用財産」に関する特例を

受けることができないとされています。

「特別控除+軽減税率」か「買換特例」か

「譲渡益」の特例のうち、①3,000万円控除（譲渡益から3,000万円を控除できる制度）は「居住用財産」ならば、短期保有でも長期保有でも受けることができます。

②の「軽減税率」は所有期間が10年超の場合に認められるもので、6,000万円までの譲渡益については、国税10.21%（地方税4%）の軽減税率が適用されます。

③の「特定居住用財産の買換え」（買換えによる譲渡益の課税繰延制度）は所有期間10年超かつ居住期間10年以上であるとともに、譲渡対価は1億円以下、買換資産も床面積・敷地面積要件が求められています。

所有期間	居住期間	①	②	③
10年超	10年以上	可	可	可
	10年未満	可	可	不可
10年以下	—	可	不可	不可

所有10年超・居住10年以上の場合には、どの特例も適用要件を満たしますが、③の「買換え」は他の特例と併用適用ができません（特別控除と軽減税率は併用可能です）。



これらの特例と「住宅ローン控除」との併用もできませんので、要注意です！