

マイホームを売却したときの優遇措置について

マイホームを売却した場合の特例は「3,000万円特別控除」、「軽減税率の特例」、「買換え特例」の3つがあります。

今回は「3,000万円特別控除」、「軽減税率の特例」について説明させていただき、「買換え特例」は次回に説明いたします。

【1】3,000万円特別控除 ➡ 所得金額から3,000万円が控除されます。その適用要件は下記の通りです。

$$\begin{array}{|c|} \hline \text{総収入金額} \\ \text{(売却価格)} \\ \hline \end{array} - \begin{array}{|c|} \hline \text{取得費} \\ \text{+ 譲渡費用} \\ \hline \end{array} - \begin{array}{|c|} \hline \text{3,000万円} \\ \text{(特別控除)} \\ \hline \end{array} = \begin{array}{|c|} \hline \text{譲渡所得} \\ \hline \end{array}$$

該当するチェック欄の、すべてに「」がつけば受けられます。

適用要件	チェック欄
自分が住んでいる家屋を売却するか、家屋と一緒にその敷地を売却している。	<input type="checkbox"/>
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日までに売却している。	<input type="checkbox"/>
売却した年の前年または前々年に3,000万円特別控除の特例、軽減税率、マイホームの買換え、交換、譲渡損失の特例を受けていない。	<input type="checkbox"/>
売却した家屋や敷地について、収用等の特別控除など他の特例を受けていない。	<input type="checkbox"/>
災害によって家屋が滅失して敷地のみを譲渡した場合は、その敷地を住まなくなった日から3年目の12月31日までに売却している。	<input type="checkbox"/>
住んでいた家屋又は住まなくなった家屋を取り壊して敷地のみを譲渡した場合は、次の2つの要件のすべてに該当する必要があります。 ・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日までに売却している。 ・家屋を取り壊してから譲渡契約を締結した日まで、その敷地を貸駐車場など、その他の用途に使っていない。	<input type="checkbox"/>
売り手と買い手の関係は、親子や夫婦などの特別な間柄ではない。 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。	<input type="checkbox"/>

【2】軽減税率 ➡ 税率が次の通りとなります。その適用要件は下記の通りです。

$$\begin{array}{|c|} \hline \text{譲渡所得} \\ \hline \end{array} \times \begin{array}{|c|} \hline \text{税率(所得税+住民税)} \\ \hline \end{array} = \begin{array}{|c|} \hline \text{税額} \\ \hline \end{array}$$

譲渡所得が6,000万円以下 14%

譲渡所得が6,000万円超 (譲渡所得 - 6,000万円) × 20%

該当するチェック欄の、すべてに「」がつけば受けられます。

適用要件	チェック欄
上記【1】 ~ のほか 売却した年の1月1日において、売却した家屋や、その敷地の所有期間が10年を超えていること。	<input type="checkbox"/>