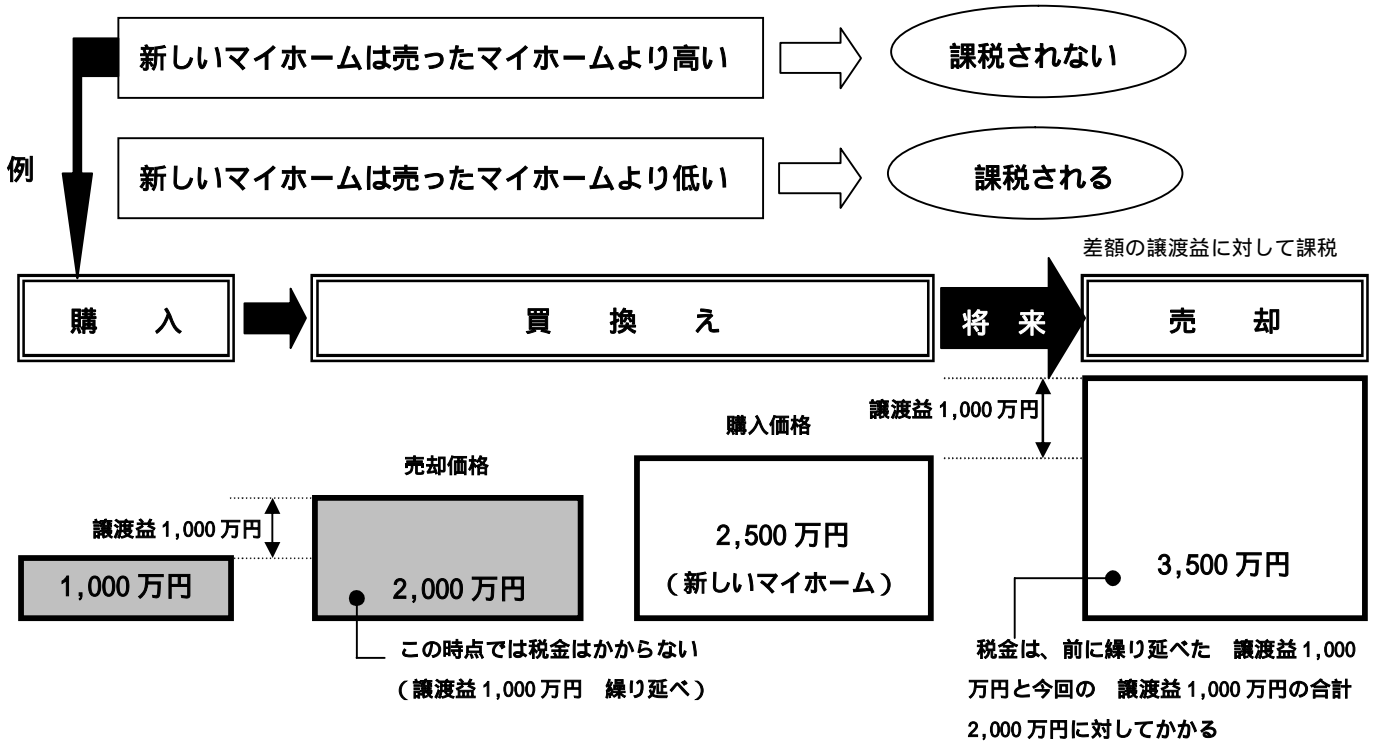


マイホームを売却したときの優遇措置について

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。前回に引き続き、今回は、「買換え特例」について説明いたします。

【居住用の買換え特例】 3,000万円特別控除、軽減率の特例との併用はできません。

一定の要件を満たすマイホームを売却して、新たなマイホームに買い換えた場合は、売却価額と新たなマイホームの購入価額との差額だけを譲渡所得税の対象とする制度です。



簡略化のため建物の減価償却費は考慮していません。

適用要件	
譲渡資産 の要件	売却した年の1月1日において所有期間が10年超のものであること
	そのマイホームに10年以上居住していること。
	建物の床面積が50㎡以上であること(買い換えた建物がマンション等の耐火建築物である中古住宅の場合は築25年以内又は新耐震建物証明のある建物) 土地の面積が500㎡以下であること。
買換資産 の要件	買替資産はマイホームを売却した年の前年中、もしくは売却をした年中または翌年中に取得したものであること。
	下記に掲げる期間までに、買換資産を自己の居住の用に供するものであること。 イ. マイホームを売却した年またはその前年に買換資産を取得した場合 ・・・売却をした年の翌年12月31日 ロ. マイホームを売却した年の翌年に買換資産を取得した場合(土地は売却年または前年に取得し、家屋だけを翌年に取得する場合を含む。) ・・・売却をした年の翌々年12月31日

買換え特例は売却資産、買換資産とも居住用財産でなければなりません。居住用財産に該当するかどうかの考え方は3,000万円控除の場合と同じです。