

自宅を売却した場合の特例 ～譲渡所得の特例 2～

平成 28 年 12 月作成



今回は、自宅を売却した場合の譲渡所得の特例について簡単に説明します。前回の取用等があった場合の特別控除の次に適用件数が多い特例ですし、何より取用等という特別な事情がなくても、自宅を所有している人であれば、誰にでも関係する特例です。

自宅を売却した場合、一定の要件を満たす場合には前回の取用等があった場合の特別控除のように、譲渡所得は下記の算式により計算します。

$$\text{譲渡価格} - (\text{取得費} + \text{譲渡経費}) - \text{特別控除}^* = \text{譲渡所得}$$

※ 特別控除の額は「譲渡価格 - (取得費 + 譲渡経費)」と 3,000 万円とのいずれか少ない金額となります。

この特例の適用を受けるためには以下の要件を備えることが必要です。

- (1) **自宅をその住まなくなった日から 3 年目の 12 月 31 日までに売却すること**
- (2) **建物を取り壊しその建物の敷地であった土地等のみを売却する場合には、その建物等を取り壊した日から 1 年以内かつ住まなくなった日から 3 年目の 12 月 31 日までに売却すること**（取り壊し後に賃貸駐車場等の他の用途に使用した場合には特例の適用不可）
- (3) **売却した年の前年及び前々年にこの特例又は自宅の買換えや自宅の交換の特例若しくは自宅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**
- (4) **配偶者・直系尊属・生計を一にする親族等、特別の関係のある者へ売却したものでないこと**

但し、下記の様なケースに該当する場合には特例の適用はできません。

- (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場合、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**

この特例を受けるためには、確定申告をすることが必要です。また、確定申告書に次の書類を添えて提出してください。

- (1) 譲渡所得の内訳書(確定申告書付表兼計算明細書) [土地・建物用]
- (2) 自宅を売却した日から 2 か月を経過した後に交付を受けた除票住民票の写し又は住民票の写し (自宅が所在していた市区町村で取得できます)

更に下記の要件を満たす場合には軽減税率の特例を重ねて受けることができます。

- 売却した年の 1 月 1 日において売った**家屋や敷地の所有期間がともに 10 年を超えていること** (家屋を取り壊し、その敷地のみを売却する場合には、その敷地は、家屋が取り壊された日の属する年の 1 月 1 日において所有期間が 10 年を超えるものであること)

軽減税率が適用される場合の適用税率 (※住民税含む)

課税長期譲渡所得金額が 6,000 万円以下の部分 : 14%

6,000 万円超 の部分 : 20%

なお、軽減税率の特例を受ける場合には、所有期間を証する書類 (購入時の契約書や登記簿謄本) を確定申告書に添えて提出する必要があります。

自宅を売った場合には税金のことも考えなきゃ!

