

NOMURA MANAGEMENT NEWS

NO. 298 (R4.9)

マイホームを買換えたときは？（令和4年税制改正）
（10年超所有・10年以上居住）

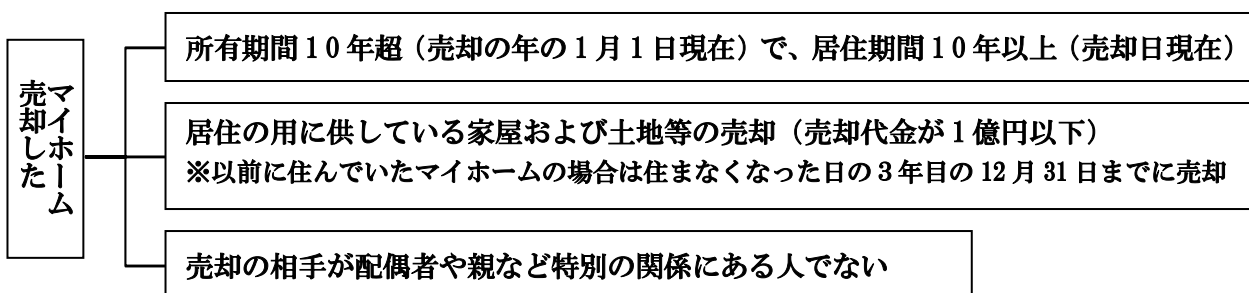
税理士 野村 正雄
TEL 075-211-1888

<https://www.nomura-kaikei.biz/>

Q マイホーム（居住用財産）の買換えの特例について、税制上のポイントを教えてください。

A マイホームを売って買換えた場合に、購入したマイホームが売却したマイホームより値段が高く下記の要件を満たすときは、売却利益に対する税金（所得税・住民税等）を将来に繰り延べるという「特定の居住用財産の買換えの特例」があります。

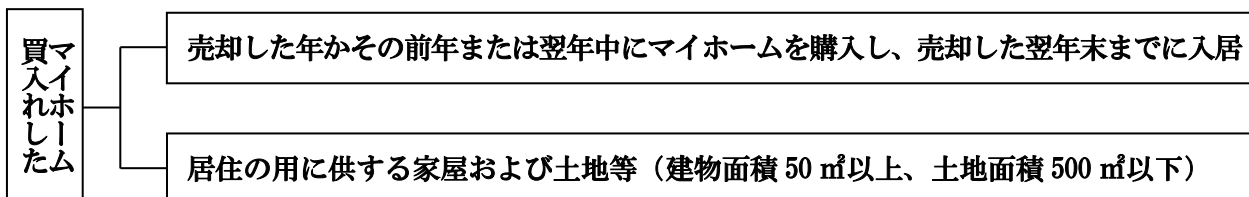
▶ 売却したマイホームの適用要件（令和5年12月31日までの売却で下記のすべての要件を満たすこと）



- ※1. 借家を購入した場合は、借家として住んでいた期間も上記の居住期間に含まれます。
- 2. 居住用の建物を2つ以上持っているときは、主として居住の用に供している1つの建物のみ対象。
- 3. マイホームが共有のときは、各所有者ごとに金額を判定します。

なお「居住用財産の3,000万円特別控除」の要件を満たしていれば、この買換えの特例といずれか有利な税制を選択することができます。

▶ 買入れたマイホームの適用要件（下記のすべての要件を満たすこと）



- ※1. 売却した年、前年または前々年に「居住用財産の3,000万円特別控除」や「マイホームを売ったときの軽減税率の特例」、「居住用財産の売却損の繰越控除の特例」等を適用していないこと。
- 2. 令和4年1月1日以後のマイホームの売却についての買換え資産は、令和6年1月1日以後に居住（又は見込み）する新築住宅等については一定の省エネ基準を満たしている必要があります。
- 3. 中古住宅の場合は建築後25年以内のものであること、ただし、一定の耐震基準を満たしている証明書があるものは適用されます。（耐火建築物以外の中古住宅 → 取得期限までに一定の耐震基準を満たすもの）
- 4. 売却をした年の翌年中にマイホームを購入した場合には、購入した翌年末までに入居が必要です。

マイホームの買換え特例を受けるには、マイホームの売却をした翌年3月15日までに一定の書類を添付した確定申告書の提出が必要です。

なお、この特例は複雑な税制ですので、売却をする前に必ず事前に税務署で確認してください。

（ワンポイントアドバイス） 居住用財産の買換えは

「買換え特例」か「3,000万円特別控除」の選択を！

※ 令和4年9月現在の税制に基づいています。今後税制改正があった場合内容が変わります。