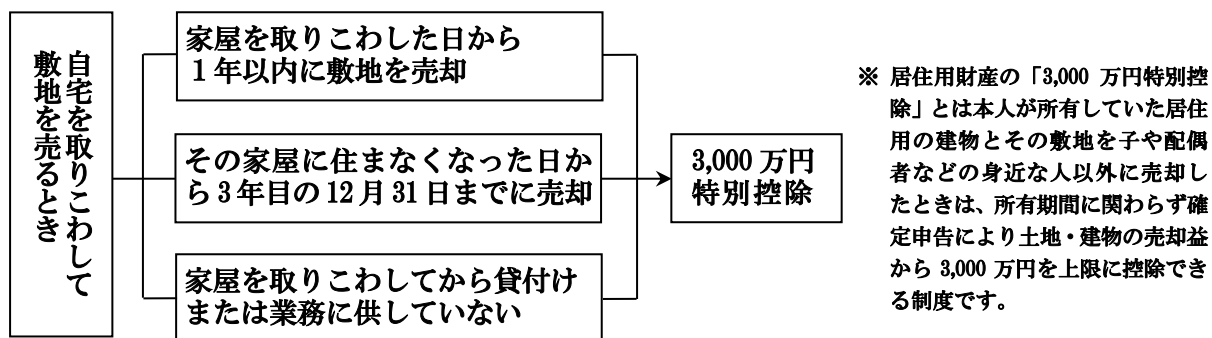


自宅を取りこわして土地を売却したときの税金は？

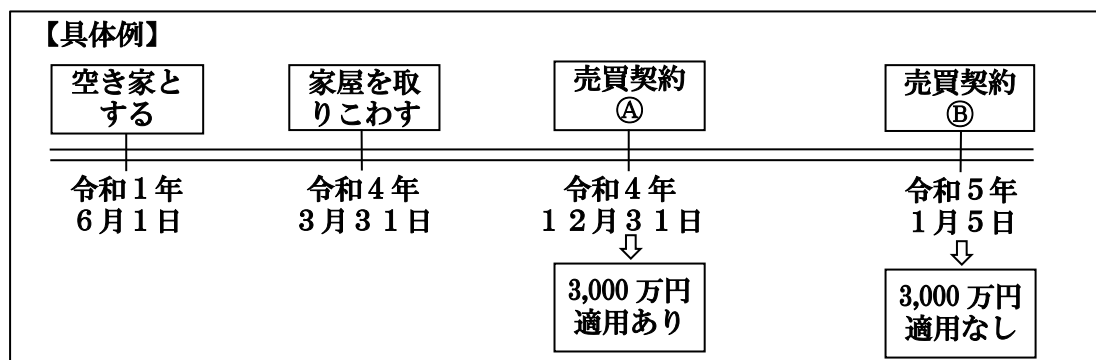
Q 老人ホームに入居するため45年前に買った自宅を取りこわして土地を売却します。マイホームを売って譲渡益がある場合の居住用財産の「3,000万円特別控除」は認められますか？

A 家屋を取りこわした日から1年以内に土地を売却すれば、一定の要件のもとに居住用財産の「3,000万円特別控除」が受けられます。この「3,000万円特別控除」は現に住んでいる家屋だけ売るか、または家屋と土地を同時に売ることが原則です。しかし、次の要件の全てを満たす場合は家屋を取りこわして土地だけを売却した場合でも「3,000万円特別控除」が適用されます。

▶ 自宅を取りこわして土地を売却（売却した翌年3月15日までに確定申告が必要です）



▶ 自宅を取りこわして土地を売却の具体例



▶ ①の売買契約の場合

家屋を取りこわしてから1年以内であり、空き家とした日から3年目の12月31日までの売買契約ですので「3,000万円特別控除」の適用があります。

▶ ②の売買契約の場合

家屋を取りこわしてから1年以内ですが、売買契約が空き家とした日から3年目の12月31日を超えているため「3,000万円特別控除」の適用は5日の遅れで受けられません。

なお、家屋を取りこわしてから貸ガレージ等にしたたり、業務用に使用した場合は居住用でなくなりますので、この特例は認められませんので気を付けてください。

(ワンポイントアドバイス) 自宅を取りこわして売るときは1年以内に！

※ 令和5年7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。