株式会社 野村経営

NOMURA MANAGEMENT NEWS

NO．３２１（R６.８）

# マイホームを買換えたときの特例は？（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**　例えば、2,000 万円で購入したマイホームを 6,000 万円で売却して、7,000 万円のマイホームを買い換えた場合、通常の場合 4,000 万円の譲渡益が課税対象になります。しかし、特例の適用を受けた場合、確定申告をすることにより買い換えしたマイホームを譲渡したときまで税金 （所得税・住民税等）を将来に繰り延べができます。

※　説明を簡潔にするため減価償却費などは考慮していません。

▶ 売却したマイホームの適用要件（下記のすべての要件を満たしており、R7.12.31 までに売却）

売却したマイホーム
- 所有期間 10 年超（売却の年の 1 月 1 日現在）で、居住期間 10 年以上（売却日現在）
- 居住の用に供している家屋および土地等の売却（売却代金が 1 億円以下）
  ※以前に住んでいたマイホームの場合は住まなくなった日の 3 年目の 12 月 31 日までに売却
- 売却の相手が配偶者や親など特別の関係にある人でない

※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確定申告で選択できます。

▶ 買入れし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）

買入れしたマイホーム
- 売却した年かその前年または翌年中にマイホームを購入し、売却した翌年末までに入居
  ※　売ったマイホームも買ったマイホームも日本国内にあること
- 居住の用に供する家屋（50 ㎡以上）および土地（500 ㎡以下）等
  ※　原則として新築マイホームで R6.1.1 以後の入居の場合は一定の省エネ基準を満たすもの

※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. 中古住宅の場合は建築後２５年以内のものであること、または、一定の耐震基準を満たすもの（中古住宅は条件が複雑ですので税務署で確認してください）
3. 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。

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 6 年 8 月現在の税制に基づいています。今後に税制改正があった場合内容が変わります。