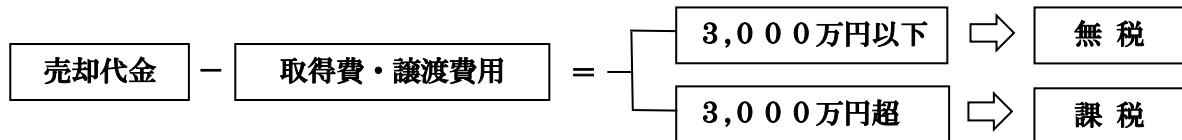


マイホーム売却の 3,000 万円特別控除とは？

Q 3,500万円で購入したマイホームを、このたび4,000万円で売却しようと思っています。税金はかかるのでしょうか？

A 結論から申しますと、税金（所得税・住民税・復興特別所得税）はかかりません。本人が所有者として居住用の建物とその敷地を売却したときは、土地・建物の売却益から3,000万円を上限に控除できる制度があります。この制度は所有期間に関係なく適用され、再びマイホームを購入しても賃貸住宅に入居しても適用されます。



※ 相続した不動産は取得費・所有期間は亡くなった人の取得費・取得時期を引き継ぐ。

▶ 居住用財産の3,000万円特別控除の適用

居住している建物と敷地	⇒	居住している建物売却 居住している建物とその敷地売却
居住をやめてから売ったとき	⇒	転居した日から3年目の年末までに売却
建物を取りこわしてから売ったとき	⇒	建物を取りこわしてから1年以内に売却

※ 1. 建物を取りこわして有料駐車場にした場合は控除不可です。
2. 単身赴任中の場合は配偶者等が住んでいること。

上記のいずれかに該当して、3,000万円特別控除の適用を受けるには、税務署に売却した翌年の3月15日までに一定の書類を添付した確定申告が必要です。

▶ 居住用財産の3,000万円特別控除の適用除外

適用除外	主な具体例
(1) 譲渡する相手の制限 右にあてはまる人に売却したときは適用されない	① 配偶者および直系血族（父母、子など） ② 譲渡者と生計を一にする親族その他一定の者 ※ 兄弟姉妹や子の配偶者はOK （譲渡時に別生計であって、売却後同居しない場合はOK）。 ③ 同族関連会社など
(2) 前年・前々年に右の特例を受けている場合	① 居住用財産の3,000万円特別控除 ② 居住用財産の買換え、交換、居住用財産の譲渡損失の損益通算および繰越控除の特例
(3) 併用して適用できない主な特例	① 住宅ローン控除 ② 認定長期優良住宅の新築等の所得税控除、その他一定の特例

(ワンポイントアドバイス) 3,000万円特別控除の適用は確定申告で！

※ 令和7年5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。