

居住用敷地の一部を売却したときは？

Q 祖父の代からの自宅の敷地の一部（空地）を売却しようと思っています。
居住用財産の「3,000万円特別控除」は受けられますか？

A 本人が所有者として居住用の家屋とその敷地を売却したときは、一定の要件のもとに敷地・家屋の売却益から3,000万円を上限に控除できる制度があります。
この制度は売却した翌年3月15日までに税務署に確定申告をすることにより適用されます。

売却代金	-	売却した不動産の 取得費・譲渡費用	-	3,000万円 特別控除	=	譲渡所得 の金額
------	---	----------------------	---	-----------------	---	-------------

※ 取得費がわからないときは売却代金の5%とすることができます。

▶ 居住用財産の3,000万円特別控除の適用（以下「3,000万円特別控除」といいます）

居住している 家屋と敷地	⇒	居住している家屋を売却
	⇒	居住している家屋とその敷地を売却
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
家屋を取りこわしてから 売ったとき	⇒	家屋を取りこわしてから1年以内に売却

※ 家屋を取りこわして有料駐車場にした場合は控除不可です。

このように「3,000万円特別控除」の適用を受けるには、原則として居住用家屋とその敷地を同時に売却することで適用されます。

▶ 敷地の一部の空地のみを売った場合

この場合は「3,000万円特別控除」の適用は認められません。居住用家屋およびその敷地を売却する際は、その家屋およびその敷地全体を売却するのが一般的です。しかし、敷地の一部のみに売るケースもあります。その場合に特例の対象となるかどうかは、売った残りの部分に独立した居住用家屋があるかどうかで判定します。

つまり、売却して残った敷地に台所、浴室、トイレなどのついた居住用家屋がないときは適用され、残った部分にこれらの設備がある場合は適用されません。ご質問の場合、売るのは空地だけで残りの敷地に居住用家屋がありますので、「3,000万円特別控除」の適用は認められません。

※ 空地の売却益があった場合は、
長期譲渡所得の金額 × 20.315% = 所得税等と住民税が課税されます。

(ワンポイントアドバイス) 敷地の一部売却は
「3,000万円特別控除」適用なし！

※ 令和8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は内容が変わります。