株式会社 野村経営

NOMURA MANAGEMENT NEWS

NO．３４７（R8.10）

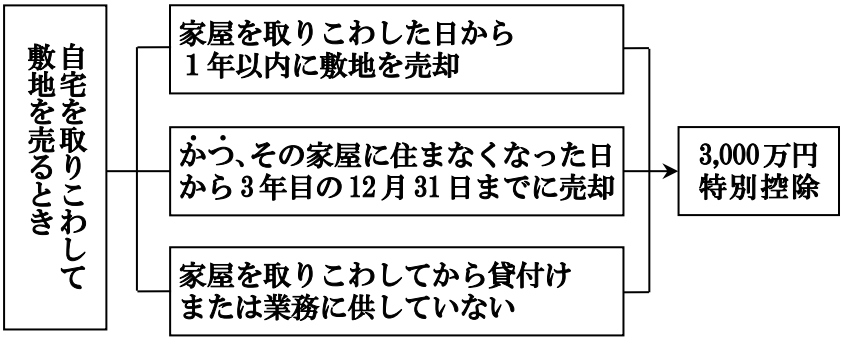
自宅を取りこわし後の土地売却の「3,000 万円特別控除」は？

税理士　野村　正雄
TEL　075－211－1888
https://www.nomura-kaikei.biz/

Q　老人ホームに入居していますが、自宅を取りこわして土地を 2,800 万円で売却します。
居住用財産の「3,000 万円特別控除」は認められますか？

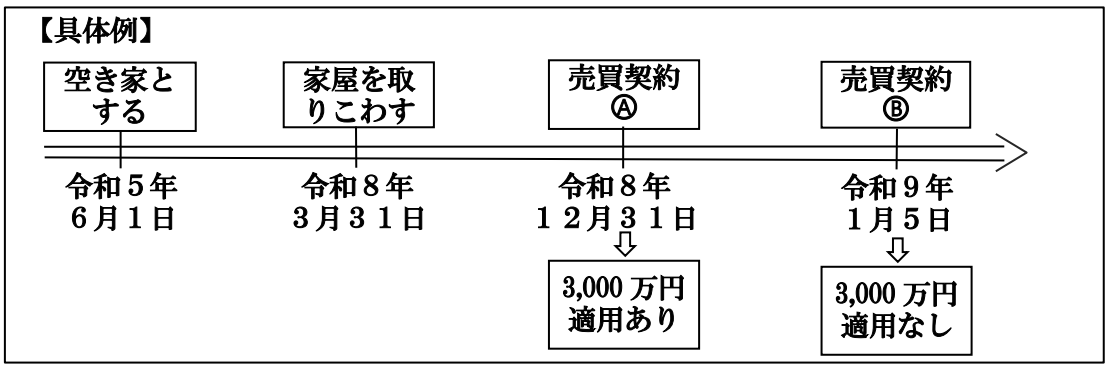
A　家屋を取りこわした日から１年以内に土地を売却すれば、一定の要件のもとに居住用財産の「3,000 万円特別控除」が受けられます。この「3,000 万円特別控除」は現に住んでいる家屋だけを売るか、または家屋と土地を同時に売ることが原則です。しかし、次の要件の全てを満たす場合は家屋を取りこわして土地だけを売却した場合でも「3,000 万円特別控除」が適用されます。

▶ 自宅を取りこわして土地を売却 … 次の全ての要件を満たしていること



※ 居住用財産の「3,000 万円特別控除」とは本人が所有していた居住用の建物とその敷地を子や配偶者などの身近な人以外に売却したときは、所有期間に関わらず確定申告により土地・建物の売却益から 3,000 万円を上限に控除できる制度です。

▶ 自宅を取りこわして土地売却の具体例（売却した翌年３月１５日までに確定申告が必要）



▶ Ⓐ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。

▶ Ⓑ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 8 年 10 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は内容が変わります。