税務ポイント

〔会社の税務 よろず相談室㉘〕所得税（譲渡所得）関係
マイホームを売ったときの特例

Q. マイホームを売った際の所得税の特例にについて教えてください。

A. マイホーム（居住用財産）を売ったときは、所有期間の長短に関係なく譲渡所得から最高3,000万円まで控除ができる特例があります。
これを、「居住用財産を譲渡した場合の3,000万円の特別控除の特例」といいます。

特例の適用を受けるための要件

この特例の適用を受けるには、次の要件に当てはまることが必要です。

⑴ 売った資産は、下記のイからホまでのいずれかに該当する資産であること。

イ　現に自分が住んでいる家屋

ロ　以前に住んでいた家屋（住まなくなってから３年を経過する日の属する年の 12 月 31 日までに売る場合に限ります。なお、その家屋は、住まなくなった日以後、どのような用途に使用してもかまいません。）

ハ　上記イまたはロの家屋とともに売ったその敷地や借地権

ニ　上記イまたはロの家屋を取り壊した場合のその敷地で、次の２つの要件すべてに当てはまるもの。

㈠　その敷地の譲渡契約が、家屋を取り壊した日から１年以内に締結され、かつ、住まなくなった日から３年を経過する日の属する年の12月31日までに売ること。

㈡　家屋を取り壊してから譲渡契約を締結した日まで、その敷地を貸駐車場などその他の用に供していないこと。

ホ　家屋が災害により滅失した場合のその敷地で、次の区分に応じた期限までに売るもの（これらの土地の場合は、住まなくなった日以後、どのような用途に使用していてもかまいません。）

㈠　上記イの家屋の敷地の場合は、災害があった日から３年を経過する日の属する年の12月31日まで。

㈡　上記ロの家屋の敷地の場合は、住まなくなった日から３年を経過する日の属する年の 12 月 31 日まで。

⑵ 売った年の前年および前々年にこの特例（「被相続人の居住用財産に係る譲渡所得の特別控除の特例」によりこの特例の適用を受けている場合を除きます。）またはマイホームの譲渡損失についての損益通算及び繰越控除の特例の適用を受けていないこと。

⑶ 売った年、その前年および前々年にマイホームの買換えやマイホームの交換の特例の適用を受けていないこと。

⑷ 売った家屋や敷地等について、収用等の場合の特別控除など他の特例の適用を受けていないこと。

⑸ 親子や夫婦など「特別の関係がある人」に対して売ったものでないこと。

「特別の関係がある人」には、このほか生計を一にする親族、家屋を売った後その売った家屋で同居する親族、内縁関係にある人、特殊な関係のある法人なども含まれます。

※（特定増改築等）住宅借入金等特別控除または認定住宅新築等特別税額控除については、入居した年、その前年または前々年に、このマイホームを売ったときの特例の適用を受けた場合には、その適用を受けることはできません。

また、入居した年の翌年から３年目までのいずれかの年中に、（特定増改築等）住宅借入金等特別控除の対象となる資産以外の資産を譲渡し、この特例の適用を受ける場合にも、（特定増改築等）住宅借入金等特別控除の適用を受けることはできません。

（特定増改築等）住宅借入金等特別控除の概要等については、マイホームの取得や増改築などしたときを参照してください。

適用除外

このマイホームを売ったときの特例は、次のような家屋には適用されません。

⑴ この特例の適用を受けることだけを目的として入居したと認められる家屋

⑵ 居住用家屋を新築する期間中だけ仮住まいとして使った家屋、その他一時的な目的で入居したと認められる家屋

⑶ 別荘などのように主として趣味、娯楽または保養のために所有する家屋

対象者または対象物

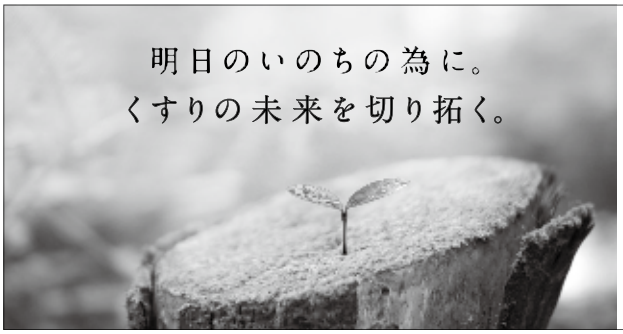
マイホーム（居住用財産）を売った一定の要件に当てはまる方

（例）

売却価格：6,000万円

取 得 費：3,000万円（建物は減価償却費相当額控除後）

法人会　無料会員相談室実施中　くわしくは事務局まで



キッセイ薬品は世界の人々の健康に貢献する、
創薬研究開発型企業です。

KISSEI
キッセイ薬品工業株式会社
本　　社：松本市芳野19番48号

譲渡費用：300万円　の場合…
売却価格－(取得費＋譲渡費用)－特別控除額＝譲渡所得

＊特例の適用無し

6,000万円－(3,000万円+300万円)＝2,700万円(譲渡所得は2,700万円)

＊特例の適用あり

6,000万円－(3,000万円+300万円)－2,700万円)＝０万円(譲渡所得は０万円)

※譲渡所得が０となり、税金はかからない。

手続き

申告等の方法

この特例の適用を受けるためには、一定の書類を添えて確定申告をすることが必要です。

＜参考＞東日本大震災に関する税制上の措置（概要）

被災居住用財産に係る譲渡期限の延長等の特例があります。詳しくは、「東日本大震災により被害を受けた場合等の税金の取扱いについて（個人の方を対象とした取扱い）【東日本大震災に関する税制上の追加措置について（所得税関係)】」

https://www.nta.go.jp/taxes/shiraberu/saigai/higashinihon/tokurei/zeikin.htm#a1

をご覧ください。

申告先等

所轄税務署

提出書類等

確定申告書に次の書類を添えて提出してください。

・譲渡所得の内訳書（確定申告書付表兼計算明細書）[土地・建物用]

なお、マイホームの売買契約日の前日においてそのマイホームを売った人の住民票に記載されていた住所とそのマイホームの所在地とが異なる場合などには、戸籍の附票の写し、消除された戸籍の附票の写しその他これらに類する書類でそのマイホームを売った人がそのマイホームを居住の用に供していたことを明らかにするものを、併せて提出してください。

※尚、3,000万円特別控除と併せて利用することができる軽減税率を適用する特例があります。所有期間が10年を超えていた場合に、一定の要件に当てはまるときは、長期譲渡所得の税額を通常の場合よりも低い税率で計算する軽減税率の特例の適用を受けることができます。

(国税庁 HP　タックスアンサー　No.3305　マイホームを売ったときの軽減税率の特例)

根拠法令等

所法33、措法35、措令20の３、23、措規18の２、措通 31の３-２、31の３-14～15、35-２、35- ６、震災特例法 11の７

国税庁 HP　タックスアンサー NO.3302参照

（税制委員会：忠地祐一、草間俊文、小池尚彦　グループ稿）

（監修：関東信越税理士会　松本支部）

くくねふるさと！

『塩尻玄蕃まつり』
～ 伝説の狐が塩尻の夏を盛り上げる！～

近年では毎年７月に塩尻市の大門商店街を歩行者天国にして開催される「塩尻玄蕃まつり」。参加者自らが創り出す独自性と創造性、「自主参加型の祭り」を目指す夏祭りとして、狐をモチーフとした「塩尻玄蕃おどり」を参加する数多くの連が個性豊かに踊ります。この祭りの名称ともなった「玄蕃之丞」は、桔梗ヶ原地域に古くから伝わる狐の伝説です。塩尻市出身の児童文学作家 はまみつをさんが執筆された絵本（美しい切り絵が印象的です。）をご存じの方もおられるのではないでしょうか。

昭和51年に初めて開催され、今年 50 回目の節目を迎えます。「玄蕃まつり」は県下各地で市民祭が盛んになった時期に塩尻市でも全市を挙げたお祭りを創ろうと、昔からあった「玄蕃之丞祭り」を再興して作り上げた市民祭です。現在は、塩尻市をはじめ地元の事業者や商工会議所が組織する実行委員会が企画運営を行います。今年のお祭りは２部構成にて開催。第１部では、太鼓やキッズダンス、小学校の金管バンド演奏などが繰り広げられます。第２部は、「玄蕃おどり」を楽しみます。当日は、会場での登録にてご参加いただくことも可能だそうです。その他にもお化け屋敷や「玄蕃横丁」と名付けられた沢山のお店が出店し、訪れた人々を楽しませてくれます。

絵本では時代の流れに抗えず消えていった玄蕃之丞ですが、令和の時代に姿を変えて真夏の塩尻を大いに盛り上げてくれます。大勢の皆様のご参加をお待ちしております♪

（廣田伸一編集委員）

地域社会の繁栄のために。
PROSPERITY FOR LOCAL COMMUNITIES WORLDWIDE
Nabelin
鍋林株式会社
www.nabelin.co.jp
環境 ISO14001
品質 ISO 9001
認証取得