

## 2016年12月 税務ニュース

### 居住用財産を譲渡した場合の特別控除の特例

居住用財産(マイホーム)を譲渡(売却)して利益がでたときは最高3,000万円を譲渡所得から控除することができます。この特例では居住用財産の所有期間に制限はありませんが、適用を受けるためには様々な制限があるので注意が必要です。

#### 居住用財産とは

「自分が住んでいる家屋」や「その家屋とともに売却されるその敷地等」が該当しますが、次のような場合でも要件を満たせば居住用財産としてこの特例の適用を受けることができます。

- 1 過去に住んでいたマイホームを売却する場合は、  
住まなくなった日から**3年**を経過する年の**12月31日**までに売却すること。
- 2 家屋を取り壊してその敷地を売却する場合は、次の要件を満たすこと。
  - ・取り壊した日から**1年以内**に敷地を売却する契約をすること。
  - ・家屋に住まなくなった日から**3年**を経過する年の**12月31日**までに売却すること。
  - ・取り壊しから売却までの間に駐車場等として使用していないこと。
- 3 災害により家屋が滅失してその敷地を売却する場合は、  
住まなくなった日から**3年**を経過する年の**12月31日**までに売却すること。

#### 適用できない場合

次の場合は、居住用財産を売却した場合でもこの特例の適用を受けることができません。

- 1 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場合など。
- 2 売り手と買い手が親子や夫婦、特殊な関係にある法人などの場合。
- 3 売却した年の前年、前々年にこの特例や特定の居住用財産の買換えの特例などの適用を受けている場合。

#### その他の注意点

- 1 新しくマイホームを購入した場合に、入居年とその前後2年間にこの3,000万円特別控除の特例の適用がある場合には、**住宅借入金等特別控除(住宅ローン控除)**の適用を受けることはできません。
- 2 この特例を受けた人の合計所得金額(**配偶者控除や扶養控除を適用する際の判定金額**)は3,000万円の特別控除前の金額で計算します。
- 3 10月のニュースで紹介した「**空き家に係る譲渡所得の特別控除の特例**」と併用することはできませんが、2つの特例を合わせて3,000万円が控除限度額となります。