



居住用財産を譲渡した場合の特例について

居住用財産の譲渡所得の特別控除は、その処分が一般的にみて資産の譲渡に比して特殊な事情にあること等を考慮して、昭和 36 年に創設されました。

この特例は、個人が自ら居住していた住宅を売却する際の税負担を軽減することを目的としており、当初 35 万円の特別控除でしたが、現在、譲渡所得から最高 3,000 万円まで控除できます。

特例の適用を受けるための要件

- (1) 自分が居住している家屋を譲渡するか、家屋とともにその敷地や借地権を譲渡すること。
なお、以前に居住していた家屋や敷地等の場合には、居住の用に供しなくなった日から 3 年を経過する日の属する年の 12 月 31 日までに譲渡すること。
- (2) 居住していた家屋または居住の用に供しなくなった家屋を取り壊した場合は、次の要件すべてに当てはまる必要があります。
 - イ 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、居住の用に供しなくなった日から 3 年を経過する日の属する年の 12 月 31 日までに譲渡すること。
 - ロ 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。
- (3) 売手と買手が、親子（直系血族）や夫婦など特別な関係でないこと。
特別な関係には、このほか生計を一にする親族、家屋を譲渡した後その譲渡した家屋で同居する親族、内縁関係にある人、特別な関係のある法人なども含まれます。
- (4) 譲渡した年の前年又は前々年において、この特例のほか、「特定の居住用財産の買換えの特例」、「特定の居住用財産の交換の特例」、「居住用財産の買換え等の場合の譲渡損失の損益通算及び繰越控除の特例」、「特定居住用財産の譲渡損失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。

適用除外

この居住用財産の譲渡所得の特別控除の特例は、次のような家屋には適用されません。

- (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と認められる家屋（措通 35-6、31 の 3-2(2)イ）
- (2) 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（措通 35-6、31 の 3-2(2)イ）
- (3) 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（措通 35-6、31 の 3-2(2)ロ）

また、居住用財産を譲渡し、一定の要件（国内に所在する所有期間が 10 年を超えるもの等）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。

軽減税率

課税長期譲渡所得金額	所得税率	住民税率
6,000 万円以下の所得金額	10%	4%
