

特定居住用財産の買換え特例

マイホーム買換えにより譲渡税を将来に繰延べ
売却したマイホームと、購入したマイホームの差額分のみに課税

マイホームの売却により多額の譲渡益が生じる場合には、「特定居住用財産の買換え特例」を利用することで譲渡税の負担軽減を図ることが可能となります。マイホームの売却代金から新たに購入したマイホームの購入代金を差し引いて譲渡税を計算します。したがって、購入代金の方が大きい場合には譲渡税は課税されません。

なお、この制度は譲渡税が減免されるのではなく、繰り延べられることとなりますので、新たに購入したマイホームを将来売却した際に、税負担が生じることがありますので注意が必要です。

また、「居住用財産の3,000万円特別控除」との併用は認められていませんので、どちらの制度が有利か比較の上、選択しなければなりません。

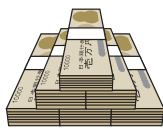
購入 50年前



取得価額
1,300万円

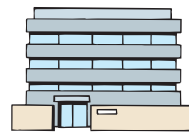
売却

2024年



1億円
売却時の経費
500万円

購入



購入金額8,000万円

※建物の減価額を300万円と仮定します。

売却代金	買換え代金	譲渡収入金額	
① 1億円	− 8,000万円	= 2,000万円	
	取得費	譲渡費用	
② (1,300万円	− 300万円	+ 500万円)	× $\frac{2,000万円}{1億円}$
			= 取得費・譲渡費用
			= 300万円
課税譲渡所得 (注)税率	所得税・住民税		
③ (① − ②) × 20.315%	=	約345万円	

(注)2013年1月1日から2037年12月31日までの間、復興特別所得税として本税に2.1%上乘せられます。

■適用チェックリスト(下記①～⑫のすべての要件を満たす必要があります。)

	適用条件	チェック
①	下記のいずれかの要件を満たすマイホームの売却であること ㊸現在、主として住んでいる自宅の売却 ㊹既に転居している場合には、転居後の3年目の年末までの売却 ㊺家屋を取壊した場合には、㊹の範囲内で取壊日から1年以内に敷地の売却契約(ただし、敷地を賃貸等の用に供した場合は適用不可) ㊻転勤等で単身赴任の場合には、配偶者等が居住するマイホームを売却 <small>※住民登録のみで居住の実態がない場合、一時的な居住の場合は、原則として適用されません。 ※売却日は、「売買契約を締結した日」または「不動産を引き渡した日」のいずれかを選択することができます。</small>	
②	土地・建物の所有期間が10年を超えていること <small>※売却年の1月1日時点で10年を超えている必要があります。</small>	
③	マイホームが所在する場所に10年以上居住していること <small>※居住していない期間がある場合でも、通算して10年以上居住していれば構いません。</small>	
④	売却したマイホームの売却代金が1億円以下であること <small>※マイホームの売却代金が1億円を超える場合は全額適用されません。※固定資産税・都市計画税精算金も含まれます。</small>	
⑤	2025年12月31日までの譲渡であること <small>※2025年末までに契約すれば、契約日を売却日とすることにより適用を受けることができます。</small>	
⑥	戸建の場合には、建物に本人の所有権があること <small>※所有権が土地のみの場合でも、譲渡資産、買換資産ともに建物の所有者と同居しているなど一定の要件を満たす場合には、土地所有者についても適用を受けることができます。</small>	
⑦	売却する相手が、特殊関係者でないこと <small>※「配偶者」「親」「子」「孫」「生計を共にする親族」「同族会社」などに対する売却の場合は適用されません。</small>	
⑧	売却年の前年1月1日から翌年12月31日までの間に買換資産を取得していること <small>※家屋の登記簿床面積が50㎡以上、かつ、土地の面積が500㎡以下である必要があります。※中古住宅の場合は築25年以内等の制限があります。 ※新築の場合は2023年末までに建築確認又は2024年6月30日以前に建築されたものに限る。 ※断熱等性能等級及び一次エネルギー消費量等級が4以上であれば建築確認等は不問。</small>	
⑨	新たに取得したマイホームに取得日の翌年12月31日までに居住していること <small>※転勤等で単身赴任の場合でも、配偶者等が居住していれば適用されます。</small>	
⑩	新たに取得したマイホームについて、「住宅ローン控除」の適用を受けないこと <small>※「特定居住用財産の買換え」と「住宅ローン控除」のいずれかを選択しなければなりません。</small>	
⑪	「居住用財産の3,000万円特別控除」など他の特例の適用を受けないこと <small>※「居住用財産の3,000万円特別控除」と「特定居住用財産の買換え特例」のいずれかを選択しなければなりません。</small>	
⑫	前年又は前々年において、居住用の特例を適用していないこと <small>※「居住用の特例」とは、「居住用財産の3,000万円特別控除」「特定居住用財産の買換え特例」「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」などの制度をいいます。</small>	

■手続き

売却年の翌年2月16日～3月15日に居住地所轄の税務署で確定申告しなければなりません。

なお、売却年は、売買契約をした年と引渡をした年のいずれかを選択することができます。

必要書類	確定申告書・譲渡所得の内訳書など	税務署
	戸籍の附票(10年以上居住を証明する)	市区町村役所
	旧居の土地・建物の全部事項証明書(不動産番号記載でも可)	法務局
	新居の土地・建物の全部事項証明書(不動産番号記載でも可)	法務局
	売却時の書類(コピー) ・売買契約書・譲渡費用領収書など	本人所有
	旧居取得時の書類(コピー) ・売買契約書・売買代金受領書・取得費用領収書など	本人所有
	新居取得時の書類(コピー) ・売買契約書・売買代金受領書・取得費用領収書など	本人所有
	マイナンバー関係書類	本人準備