

# Weekly コラム

令和6年11月13日

〒541-0055 大阪府中央区船場中央 2-1

船場センタービル 4 号館 4 階

船場経済倶楽部

Tel 06-6261-8000

(NPO 法人 SKC 企業振興連盟協議会)

Fax 06-6261-6539

人の輪・衆智・繁栄

## 活動方針



当団体は、異なる業種の経営者が相集い、力を合わせ、自らの研鑽と親睦を通じて、斬新な経営感覚と新たな販売促進を創造して、メンバー同士でより健全な事業所とその事業所のイメージアップを図り、地域社会に貢献できる事業所となることを目的とする。

## 《コラム》居住用財産譲渡の 3,000 万円控除の要件

### ◆マイホームを売った時に使える特例

マイホーム(居住用財産)を売ったときに、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。

利用するためには様々な要件があり、国税庁は「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適用チェック表」を用意しています。この表に売却する(売却した)マイホームを照らし合わせれば、この特例が利用できるか確認が可能です。代表する要件を簡単に見てみましょう。

### ◆居住用でなければもちろんダメ

他の居住用財産関係の特例と同じく、基本的には「住んでいなければダメ」です。別荘や仮住まい、セカンドハウスには適用できませんが、単身赴任等で家主が離れているものの、家族が生活しているといった場合は OK です。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 日までに家屋もしくは家屋と共に敷地等売る場合に、特例が利用可能です。

家屋を取り壊した場合については、取り壊してから 1 年以内に売買契約をし、かつその間に

貸付等に利用していないことが条件となります。

### ◆他の特例との重複適用は基本 NG

3,000 万円の特別控除の特例は、長期譲渡所得の課税の特例(所有期間 10 年超で譲渡益 6,000 万円以下の部分の税率を優遇)を併用できますが、居住用財産関係の特例や住宅ローン控除と併用することができません。併用できない期間も設定されており、居住用財産関係の特例については前々年、前年、当年に適用されていれば、3,000 万円控除が受けられません。住宅ローン控除については居住年およびその前 2 年、その後 3 年の計 6 年間に 3,000 万円控除を受けた場合、住宅ローン控除の適用を受けることができなくなります。

また、取用の場合の特別控除、特定期間に取得した土地等を譲渡した場合の特別控除、低未利用土地等を譲渡した場合の特別控除等、居住用でない土地に適用できる特例についても併用できません。

法定申告期限後に特例の選択替えもできませんから、申告時に慌てることのないよう、早めの検討・準備をしておきましょう。

記事の内容に関するお問い合わせは事務局までご連絡ください。

ウィークリーはメールでの配信も行っております。お手数ですが、「メール希望」・「配信停止希望」と件名にご入力の上、[skc-soudan@skc.ne.jp](mailto:skc-soudan@skc.ne.jp) まで空メールをご送信ください。また、FAX 不要の際は、その旨をお電話にてお申しつけください。