

発行所

株式会社 FPシミュレーション

大阪市中央区農人橋1-4-31 Tel:06-946-8011

編集発行人：税理士 三輪 厚二 Fax:06-946-8727

## 住宅を売ったときの税務上の特例

Q：自宅を売却した場合、どのような特例があるのでしょうか。

A：個人が不動産を譲渡した場合には、譲渡所得として所得税が課税されます。

自宅を売った場合には、次のような特例があり、いずれか1つを選択できます。

ただし、①と②はダブルで受けられます。

### ① 3千万円控除の特例

売った住宅の利益から3千万円が控除されます。つまり利益が3千万円以内なら税金はかかりません。

### ② 軽減税率の特例

売った年の1月1日において所有期間が10年を超える場合には、税率が軽減されます。

### ③ 相続等により取得した居住用財産の買換えの特例

父母等から相続等で取得した自分が30年以上住んでいた住宅で、売った年の1月1日において所有期間が10年を超えるものを売り、所定期間に住宅を買い換え、一定の条件を満たせば、売った住宅の価額と買った住宅の価額との差額についてだけ課税されます。

### ④ 特定の居住用財産の買換えの特例

譲渡者が10年以上住んでいたこと、譲渡対価が2億円以下であることなどの一定の条件を満たす住宅で、売った年の1月1日において所有期間が10年を超えるものを売り、所定期間に一定の住宅を買い換え、自分が住む場合には、売った住宅の価額と買った住宅の価額との差額について課税されます。

