

# 自宅売却、相続財産のお困り事は「ウスイホーム」へご相談ください。

## 「居住用財産3,000万円の特別控除の特例」とは

マイホーム(居住用財産)を売った場合、所有期間の長短に関係なく譲渡所得から最高3,000万円まで控除できる特例が受けられます。

### ●譲渡所得税の計算方法

#### 譲渡所得

$$\text{売却代金(譲渡収入)} - \left[ \text{購入代金} + \text{購入時の諸費用} + \text{売却時の諸費用} \right]$$

#### 不動産の所有期間による税率の違い

「所有期間5年超(長期譲渡所得)」  
「譲渡した年の1月1日において、所有期間が5年を超えている場合。」

「所有期間5年以下(短期譲渡所得)」  
「譲渡した年の1月1日において、所有期間が5年以下の場合。」

長期譲渡所得金額 × **20%**  
(所得税15%+住民税5%)

短期譲渡所得金額 × **39%**  
(所得税30%+住民税9%)

※平成25年から令和18年(2037年)までは、復興特別所得税として各年分の基準所得税額の2.1%を所得税と併せて申告・納付することになります。

#### 「3,000万円の特別控除の特例」を受けるための適用要件

(1)自分が住んでいる家屋を売るか、家屋とともにその敷地や借地権を売る。なお、以前に住んでいた家屋や敷地等の場合には、住まなくなった日から3年目の年の12月31日までに売る。※住んでいた家屋又は住まなくなった家屋を取り壊した場合は、次の2つ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、住まなくなった日から3年目の年の12月31日までに売ること。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他の用に供していないこと。(2)売った年の前年及び前々年にこの特例又はマイホームの買換えやマイホームの交換の特例若しくは、マイホームの譲渡損失について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。(3)売った家屋や敷地について、取用等の場合の特例控除など他の特例の適用を受けていないこと。(4)災害によって滅失した家屋の場合は、その敷地を住まなくなった日から3年目の年の12月31日までに売ること。※東日本大震災により滅失した家屋の場合は、災害があった日から7年を経過する日の属する年の12月31日までとなります(東日本大震災により被害を受けた場合等の税金の取扱いについて(個人の方を対象とした取扱い))。(5)売手と買手の関係が、親子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、内縁関係にある人、特殊な関係のある法人なども含まれます。※(特定増改築等)住宅借入金等特別控除については、入居した年、その前年又は前々年に、このマイホームを売ったときの特例の適用を受けた場合には、その適用を受けることはできません。また、入居した年の翌年又は翌々年中に、(特定増改築等)住宅借入金等特別控除の対象となる資産以外の資産を譲渡し、この特例の適用を受ける場合にも、(特定増改築等)住宅借入金等特別控除の適用を受けることはできません。

最近まで  
お住まいだった方は  
こちら

※住まなくなった日の  
3年目の年の  
12月31日まで



湘南台店 店長 小澤 聖治 (おざわ せいじ)

#### PROFILE

入社:15年目 居住地:横浜市磯子区

保有資格  
宅地建物取引士 住宅ローンアドバイザー  
生命保険募集人資格 損害保険募集人資格  
既存住宅アドバイザー

直通 ☎ 090-8507-0641

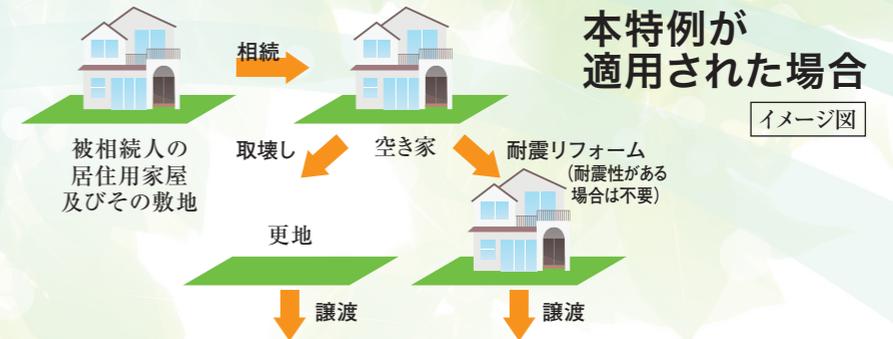
## 「空き家3,000万円特別控除」とは

空き家を  
相続した方は  
こちら

※2023年  
12月31日まで

昭和56年5月31日以前に建築された家屋で(区分所有建物を除く)相続時から3年を経過する日の属する年の12月31日までに、被相続人の居住の用に供していた家屋を相続した相続人が、当該家屋(その敷地を含む。また、耐震性のない場合は耐震リフォームをしたものに限り)または取壊し後の土地を譲渡した場合には、当該家屋または土地の譲渡所得から3,000万円を特別控除する制度です。

空き家が放置され、周辺の生活環境への悪影響を未然に防ぐ観点から、空き家の最大の要因である「相続」に由来する古い空き家(除去後の敷地を含む)の有効活用を促進するため、空き家の売却に係る特例措置が平成31年度税制改正により以下の通り延長・拡充されます。



本特例が  
適用された場合

イメージ図

#### 譲渡所得 3,000万円特別控除の適用※1

※1.本特例が適用した場合の譲渡所得の計算  
譲渡所得=譲渡価額-取得費(譲渡価額×5%※2)-譲渡費用(除却費用等)-特別控除3,000万円  
※2.取得費が不明の場合、譲渡価額の5%で計算

改正内容  
POINT!

- 1.本特例措置が4年間延長されます
  - 2.被相続人が老人ホーム等に入居していた場合も対象に加えられます
- ※2の要件は平成31年4月1日以後に行う被相続人居住用家屋または被相続人居住家屋の敷地等の譲渡について適用されます。

不動産 売却 はプロにお任せください

おかげさまで  
神奈川県内  
5年連続  
売上第1位

※帝国データバンク調べ2013~2017年度年間売上  
【主業/不動産代理・仲介業】

**U**  
USUI GROUP  
For your dreaming

ウスイホーム株式会社  
湘南台店

0120-394-555

〒252-0804 藤沢市湘南台1-9-3 FAX.0466-41-2122  
E-mail: shonandaiten@usui-group.com URL: www.usui-home.com

