

マイホームを売却した場合の課税関係



歯科医です。今まで住んでいた住まいを売却した場合の課税関係を教えてください。



自分が住んでいる家屋や家屋とともにその敷地または借地権を売った場合は、居住用財産を譲渡したとして3000万円の特別控除が受けられます。ところで先生の住まいと診療所は一緒ですか。一緒の場合は扱いが変わってきます。

Q 診療は住まいとは別のところで行っていますが、どういう場合にこの特例を受けることができますか。

A 自分の住まいを売却した年の前年または前々年にこの特例や、居住用の譲渡損失についての損益通算および繰越控除の特例を受けていないことが必要です。また例えば売り手と買い手が、親子や夫婦など特別な関係にあると、この特例は受けられません。さらに別荘などのように主として趣味や娯楽または保養のために所有する家屋や、一時的な目的で入居したと認められる家屋、また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については適用されません。

Q 結婚当初からの住まいですので問題はありません。ただ売却する前に新しい住まいに移り、その後売却した場合はどうなりますか。

A 新しい住まいに移ってから、住んでいた家屋や敷地等を売却した場合は、住まなくなった日から3年を経過する日の属する年の12月31日までに売却する必要があります。

Q その間に住まなくなった家屋を取り崩した場合はどうなりますか。

A その場合は、次の2つの要件すべてに当ては

まる必要があります。

- ①その敷地の譲渡契約が、家屋を取り崩した日から1年以内に締結され、そして住まなくなった日から3年を経過する年の12月31日までに売却すること。
- ②家屋を取り崩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。

Q この特例を受けるための手続きはどうするのですか。

A 居住用財産を譲渡した日の属する年分の確定申告書に「措置法35条」と記載する必要があります。

Q 申告書に貼付する書類はありますか。

A 「譲渡所得の内訳書(確定申告書付表兼計算明細書)」を添付します。なお家屋の売買契約日の前日において、その譲渡をした人の住民票に記載されていた住所とその居住用財産の所在地とが異なる場合には、戸籍の附票の写し、消除された附票の写しその他これらに類する書類で、その居住用家屋を売却した人がその家屋を居住の用に供していたことを明らかにするものを提出します。

Q 譲渡益が3000万円を超えた場合はどうなりますか。

A 売却した年の1月1日において家屋や敷地の所有期間がともに10年を超えているなど一定の要件に当てはまれば、長期譲渡所得の通常の税額より低い軽減税率の適用を受けることができます。