

NEWS LETTER

h エヌテック不動産 VOL.002

マイホームの売却

3000万円特別控除をご存知ですか？

マイホーム(居住用財産)を売却したときの特例

家族構成の変化や利便性など、様々な理由で持ち家を売却することになった場合、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あります。

【制度の概要】

所有者が居住している、もしくは居住していた(※1)不動産を売却する際に、その譲渡にかかる譲渡取得の金額から3,000万円を特別控除する制度です。

(※1)以前に住んでいた場合は、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日までに売ること。



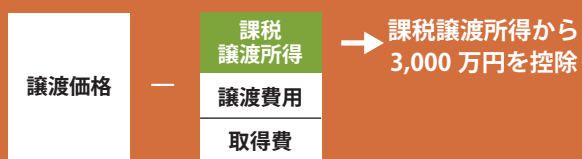
この特例は、適用を受けることだけを目的として入居した場合や、居住用家屋を新築する期間中だけ仮住まいとして使った家屋、その他一時的な目的で入居した家屋、別荘のように趣味、娯楽などのために所有する家屋には適用されません。また、居住年数によって税率が変わりますので、まずは一度ご相談ください。

【特例の対象・適用要件】

- ・自分が住んでいる家屋や、家屋とともにその敷地や借地権を売ること。
- ・売った年の前年および前々年にこの特例また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。
- ・売った年、その前年および前々年にマイホームの買換えやマイホームの交換の特例の適用を受けていないこと。
- ・売った家屋や敷地等について、取用等の場合の特別控除など他の特例の適用を受けていないこと。
- ・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年を経過する日の属する年の12月31日までに売ること。
- ・売手と買手が親子や夫婦など特別な関係でないこと。
- ・入居した年、その前年または前々年に、この特例の適用を受けた場合、また、入居した年の翌年から3年目までのいずれかの年中に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た場合には、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。

特例の適用を受けた場合に税金がどのくらい掛かるのかは、下記の売却例をご参照ください。また、土地や建物の価格は、購入時から大きく異なることもありますので、売却の際の査定額が知りたい方は、エヌテック不動産までお声掛けください。

マイホーム 3,000 万円控除イメージ



税額 = 課税譲渡所得 × 税率

課税譲渡所得 = 譲渡価格 - (取得費用 + 譲渡費用) - 特別控除
※1 ※2 (3,000 万円)

※1 取得費用…土地購入代金、仲介手数料、登記費用、印紙税など

※2 譲渡費用…仲介手数料、印紙税、測量費用、取り壊し費用など

建物 3,500 万円 土地 1,500 万円で購入した
マイホーム (築 12 年) を 4,500 万円で売却した場合

【3,000 万円控除を使わない場合】

譲渡価格 - (取得費用 + 土地代金 + 譲渡費用) = 課税譲渡所得
4,500 万円 - (60 万円 + 1,500 万円 + 300 万円) = 2,640 万円

課税譲渡所得 × 税率

2,640 万円 × 14.21% = 約 375 万円

【3,000 万円控除を使う場合】

譲渡価格 - (取得費用 + 土地代金 + 譲渡費用) = 課税譲渡所得
4,500 万円 - (60 万円 + 1,500 万円 + 300 万円) = 2,640 万円

課税譲渡所得 = 2,640 万円 (3,000 万円以下) → 0 円 (無税)

※建物の取得費 = 物件の購入費用 - 減価償却費
3500 万円 - 3,500 万円 × 0.9 × 0.091 × 12 = 約 60 万円

差額
375 万円



エヌテック不動産

■不動産 ■新築 ■リフォーム

TEL 担当: 神田 (かんだ)

082-509-0220

資金計画から不動産探し、
設計・施工、アフターメンテナンスまで
ワンストップでサポートいたします

営業時間 9:00~17:30 宅地建物取引業免許 広島県知事 (1) 第 11374 号

効率的な土地探しは ランディ

1

Web上の全売土地情報が「非公開物件情報」も含めて、地図上でまとめて検索できる



2

豊富な物件数から重複物件なく探せる

重複物件は、自動で1つに名寄せ処理!



3

新着情報・値下り情報を
バッジや通知ドット表示
で素早く入手可能

※通常18時に届く情報が
アプリなら朝9時に届く



4

複数不動産会社への
物件問合せは不要!
お問合せ先を一本化できる



5

資金計画シミュレーション
機能で「土地+建物を含む
総額コスト」を簡単表示



適正
返済可能金額より
算出した予算

最大
借入可能金額より
算出した予算

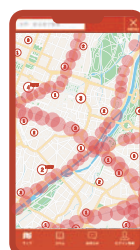
6

「建てたい家の広さ(床面積)」
と「土地予算」から絞込
検索できる



7

複数の「よく使う駅」と
「乗車時間」の掛け合わせ
から全候補エリアが分かる

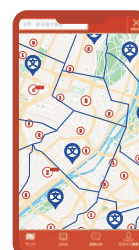


相場感が
把握
しやすい

想定外の
穴場エリア
も発見?!

8

小学校区・中学校区の
エリア表示が可能



↓ご予約はこちら

／ 来店特典 ／

非公開物件情報が探せる

ランディのアカウントを発行いたします!

