

3,000万円特別控除 適用判定チェックリスト

家屋を解体して更地で売却する方

すべての項目にチェックが入れば、3,000万円特別控除の適用対象となる可能性があります。最終的な適用可否は税務署の判断によります。

- 売却する敷地は、過去にご自身（または現在）が住んでいた家屋の敷地である
- 家屋を取り壊した日から1年以内に、敷地の売買契約を締結する
- 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

【例】令和7年4月に住まなくなった場合
→ 令和10年12月31日までが期限

- 家屋を取り壊してから売買契約を締結する日まで、その敷地を貸駐車場・資材置き場など他の用途に使っていない
- 親子・夫婦・生計を一にする親族など「特別の関係がある人」への売却ではない
※売却後も同居する親族、内縁関係の人、特殊な関係のある法人も含まれます
- 売った年の前年・前々年に、この3,000万円特別控除を受けていない
- 売った年の前年・前々年に、マイホームの譲渡損失の損益通算・繰越控除を受けていない
- 売った年・前年・前々年に、マイホームの買換え特例・交換特例を受けていない
- 売った敷地について、収用等の特別控除など他の特例を受けていない
- 解体工事の契約日・工事完了日を記録している（領収書も保管）
- 解体後の固定資産税が変わる可能性を理解している
※住宅用地特例が外れて、土地の固定資産税が上がる場合があります
- 取得費を示す書類（購入時の売買契約書など）を確認している
※書類がない場合は、売却価格の5%を概算取得費として計算
- 売却の翌年に確定申告を行う予定である
※この特例は自動適用ではありません
- 譲渡所得の内訳書〔土地・建物用〕を準備する

二重の期限にご注意ください

このパターンには、2つの期限があります。両方を満たす必要があります。

- ① 解体日から1年以内に売買契約
- ② 住まなくなってから3年経過の年の12月31日までに売却

「とりあえず解体しておこう」と先に建物を壊してしまうと、売却が遅れた場合に特例が使えなくなる可能性があります。

ご相談窓口

稲沢あんしん不動産

代表 佐藤高樹（不動産コンサルティングマスター・相続対策専門士・AFP）

HP：<https://inazawa.estate/>

本チェックリストは令和8年5月4日現在の法令に基づきます。税制は毎年改正される可能性があります。最新情報・最終判断は最寄りの税務署または税理士にご確認ください。