

3,000万円特別控除 適用判定チェックリスト

以前住んでいた家を、建物ありの状態で売却する方

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。

- 売却する家屋に、過去にご自身が住んでいた
- 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

- 住まなくなった後、その家屋をどう使っていたかは問われない（賃貸・貸付などでもよい）
- 売却するのは、家屋単体または家屋とその敷地（借地権を含む）
- 別荘・保養・趣味目的の家屋ではない
- この特例適用だけを目的として入居した家屋ではない
- 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
- 売った家屋・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
- 住民票の住所と売却物件の所在地が異なる場合は、戸籍の附票の写しなどで居住実態を証明できる準備がある
- 住民票を移した日と、実際に住まなくなった日のズレを把握している
※税務上の判定は「実際に住まなくなった日」が基準
- 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

期限管理が特に重要です

「住まなくなってから3年を経過する日の属する年の12月31日」を必ずカレンダーに記録してください。
この期限を過ぎると、原則として特例は使えなくなります。

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。