

住宅譲渡の優遇税制では、「住まなくなつて3年過ぎる年の年末」にご用心

1. はじめに

マイホームである住宅を譲渡した場合、税制上の特例を受けられる要件として、次のケースに応じ、以下の売却のタイムリミットをクリアする必要があります。

- (1)住まなくなつてから3年を経過する日の属する年の12月31日までに譲渡すること
- (2)住んでいる住宅又は住んでいた住宅を取壊した場合、家屋を取り壊した日から1年以内に敷地の譲渡の契約をし、かつ、住まなくなつた日から3年を経過する日の属する年の12月31日までに譲渡すること。ただし、敷地をほかの用途に使っていないこと。
- (3)住んでいる住宅が災害で滅失した場合、災害があつた日から3年を経過する日の属する年の12月31日までに敷地を譲渡すること
- (4)住まなくなつていた住宅が災害で滅失した場合、住まなくなつた日から3年を経過する日の属する年の12月31日までに敷地を譲渡すること

このうち特に汎用性があるのが「住まなくなつて3年を過ぎる年の年末」までに譲渡するという要件です。この要件は、自宅を譲渡した場合に適用可能な次の表の税制上の特例に共通するものとなっています。

①居住用財産を譲渡した場合の長期譲渡所得の課税の特例（軽減税率・措置法31条の3）
②居住用財産の譲渡所得の特別控除（3000万円特別控除・措置法35条）
③特定の居住用財産の買換えの場合の長期譲渡所得の課税の特例（居住用の買換え特例・措置法36条の2）
④居住用財産の買換え等の場合の譲渡損失の損益通算及び繰越控除（措置法41条の5）
⑤特定居住用財産の譲渡損失の損益通算及び繰越控除（措置法41条の5の2）

※③～⑤は政府の令和8年度税制改正大綱で適用期限が2年延長され令和9年12月31日までとされるほか、③と④については令和10年1月1日以後、買換え先の住宅に居住する場合、一定の住宅を除き、災害危険区域等に所在しないことが新たな要件とされています。

2. 売却のタイムリミットのチェック方法

たとえば前記の3000万円特別控除の対象となる「居住用財産」とは、「個人がその居住の用に供している家屋で政令で定めるもののうち国内にあるもの」とされています。これには、家屋とその敷地の用に供されている土地等が含まれます。要するに、現在住んでいる住宅が原則的な「特例の対象」なのです。もっとも、現在住んでいなくても、住まなくなつた日から同日以後3年を経過する日の属する年の12月31日までの間

に譲渡されるものに限っては、「特例の対象」となるのです。この「住まなくなつた日から同日以後3年を経過する日の属する年の12月31日までの間に譲渡」というのがタイムリミットです。

このタイムリミットを確認する場合に注意したいのが、国税に関する基本的なルールを定めた国税通則法です。それによると、①期間が月又は年をもって定められているときは暦に従って計算すること、②年の始めから期間を起算しないときは、翌年における起算日の応当する日の前日を期間の末日として計算することが決められています（国税通則法10条）。

仮に居住の用に供されなくなつた日を令和5年1月1日だとすれば、この日に応答する日は令和8年1月1日です。この場合、令和5年1月1日の「同日以後3年を経過する日」とは、期間満了する「期間の末日」となる令和8年1月1日の前日のこと、すなわち令和7年12月31日です。そして、この日の属する年の12月31日とは、令和7年12月31日となります。

応当日が令和8年1月1日だから、その年末の令和8年12月31日まで譲渡すれば大丈夫だと考えるのは、早計となるわけです。これを誤ると、3000万円控除など前記の特例が適用できなくなるのです。

3. 住宅が実際に生活の拠点であったかどうかも重要

このほかに、もっと基本的な注意点もあります。それは、元の住まいが、「居住用財産」といえるかどうかという問題です。

たとえば、医療機関への通院のため、別を買ったマンションにたまにステイするようになった場合、邸宅（本宅）が本当に「短期間臨時にあるいは仮住まいとして起居していたというのみでは足りず、真に居住の意思を持って客観的にもある程度の期間継続して生活の拠点としていたかどうか」が問われます。

この判定に当たっては、売った人やその配偶者などの家族の「日常生活の状況やその家屋の利用の実態、その家屋の入居目的、その家屋の構造及び設備の状況等の諸事情を総合的に考慮し、社会通念に従って判断」されることとなります。税務当局は、郵便物や新聞の配達状況、本宅の電気使用量や水道代などから、チェックする例が散見されます。

実際に前記の「別を買ったマンションにたまにステイするようになった例」は、裁決事例（国税不服審判所・令和6年2月21日裁決）として存在します。それによると①タイムリミットのチェック、②生活の拠点の事実チェックが段階を追って行われていることが確認できます。