

特定の居住用買換の特例適用可否チェックリスト

チェック項目		チェック欄
基本 チ ェ ッ ク 項 目	1 土地等・家屋とも、譲渡年の1月1日において、所有期間が10年超であること (2024年分譲渡の場合は、2013年12月31日以前に 取得したもの)	
	2 居住期間が10年以上であること(居住中断期間を除く)	
	3 譲渡年の前年又は前々年に居住用3,000万円の特別控除の特例等を受けていないこと(3年に1回適用可)	
	4 2025年12月31日までの譲渡であること	
	5 現に本人の居住用家屋であること	
	6 居住しなくなって3年経過後の属する年の12月31日までの譲渡であること(3年目の末日基準)	
	7 譲渡先が配偶者(内縁関係含む)・直系血族・同族会社でないこと	
	8 収用・交換等による譲渡でないこと	
	9 自己の居住用が2以上ある場合には、主として居住の用に供している家屋であること	
	10 同時に居住用3,000万円特別控除の特例等を受けないこと	
	11 譲渡代金が1億円以下であること	
	12 買換資産における居住用部分の床面積が50m ² 以上の家屋とその家屋の敷地である土地等が500m ² 以下であること	
	13 買換資産が新築物件等である場合において、令和6年1月1日以後に入居(または入居見込み)であるときには、一定の省エネ基準を満たすものや、令和5年12月31日以前に建築確認を受けている、或いは、令和6年6月30日以前に建築されたものであること。	
	14 買換資産が中古の場合には築25年以内又は一定の耐震基準を満たすこと	
	15 譲渡年(又は前年)に買換資産を取得すること又は譲渡年の翌年中に取得する見込みであること	
	16 取得後翌年中までに居住すること又は居住する見込みであること	
	17 贈与・交換・代物弁済による取得でないこと	
特殊 ケ ー ス	1 譲渡した相手が親族(上記7以外)の場合	必ず 専 門 家 に 相 談
	2 本人は居住しなくなったが、生計を一にする親族がそのまま引き続き居住している場合のその家屋を譲渡した場合	
	3 居住用家屋・土地等の一部分だけを譲渡した場合	
	4 譲渡した土地等と家屋の所有者がそれぞれ異なる場合	
	5 家屋が取り壊された土地等だけの譲渡をした場合	
	6 同年において他の特例を受ける場合	
	7 居住していたが、住民票が別の場所にあった場合	