

税の損益分岐点(7)

～居住用財産の譲渡について～

税理士 中根 武

居住用財産の譲渡の特例には、措置法35条の「居住用財産を譲渡した場合の3,000万円の特別控除」、措置法31条の3の「居住用財産の軽減税率の特例」、措置法36条の2～4の「特定居住用財産の買換えの特例」、措置法36条の5の「特定居住用財産の交換の特例」があります。今回は最も利用される事例が多い「居住用財産を譲渡した場合の3,000万円の特別控除」の基本的な内容を見ていきたいと思ひます。

この特例は、長期(10年超)及び短期(10年以下)保有資産のいずれも適用可能です。また所在地の制限や譲渡原因による除外規定はありませんし、当然ながら買換資産に関する要件規定もありません。ただし、前年又は前々年において、既に居住用財産に係る特別控除の特例又は買換えの特例若しくは交換の特例の適用を受けている場合には適用しません。(措置法31条の3の「居住用財産の軽減税率の特例」とは、併用して適用できます。)

具体的な内容は、自分の住んでいる家屋とその敷地を売却した譲渡価額より取得費(購入代金と購入手数料等)と譲渡費用(①仲介手数料②登記費用③その他等)を控除した金額から、最大で3,000万円まで控除することができます。当然、店舗併用住宅などについては、自己の居住の用に供している部分に限られます。ただし自己の居住の用に供していると認められる部分がおおむね90%以上である場合には、その全てを居住の用に供しているとして差し支えありません。また、引っ越したあとに譲渡された時は、居住の用に供されなくなった直前における利用状況に基づいて判定するので、その後における利用状況は、居住の用に供されていたかの判定には関係ありません。同様に自己の居住の用に供している家屋を2つ以上所有している時には、主として居住の用に供している1つの家屋のみがこの特例の対象になります。

「居住の用に供している家屋」とは、生活の拠点として利用している家屋で、①所有者及び配偶者等の日常生活の状況、②その家屋への入居目的、③その家屋の構造及び設備の状況、④その他の一切の事情を総合的に判断して、判定されます。従って、転勤、転地療養等の事情のため、所有者が配偶者等と離れ単身で他に起居している場合であっても、その事情が解消したときには配偶者等と起居を共にすることとなると認められるときには、配偶者等が居住の用に供している家屋は、所有者にとっても、居住の用に供している家屋に該当することとなります。

また次のような家屋については、居住の用に供している家屋に該当しません。①この特例の適用を受けるためのみの目的で入居したと認められる家屋、②家屋の新築中だけの仮住まいである家屋その他一時的な目的で入居したと認められる家屋、③主として趣味、娯楽又は保養の用に供する目的で有する家屋(別荘など)。もちろん、譲渡した家屋における居住期間が短期間であっても、その家屋への入居目的が一時的なものでない場合には、その家屋は居住の用に供している家屋に該当します。

また、「居住の用に供している家屋」に該当しない場合であっても、以下の①から④まですべての要件を満たす場合には、家屋の所有者にとって「居住の用に供している家屋」に該当するものとして取り扱うことができることとされています。①所有者が従来所有者として居住の用に供していた家屋であること、②所有者が居住の用に供さなくなった日以後引き続きその生計を一にする親族の居住の用に供している家屋であること、③所有者は、その家屋を居住の用に供さなくなった日以後において、既に措置法第31条の3、第35条、第36条の2、第36条の5(上述)、第41条の5の「居住用財産の買換え等の場合の譲渡損失の損益通産及び繰越控除」又は第41条の5の2の「特定居住用財産の譲渡損失の損益通産及び繰越控除」の規定の適用を受けていないこと、④所有者の居住の用に供している家屋は、自己の所有する家屋でないこと。

「居住の用に供していた家屋」を居住の用に供さなくなった日から同日以後3年を経過する日の属する年の12月31日までの間に譲渡したものであれば、この措置法35条の特例は適用されます。ちなみに、その家屋が居住の用に供されなくなった日以後その家屋をどのような用途に供した場合においても、この特例の適用を受けることができるのです。

以上のような適用要件をしっかりと押さえて、的確に活用すれば、とても有利な規定だと思ひます。