

居住用財産の特例を受けられる譲渡とは？

1. よくご質問を頂く話です。

「Aさんが以前に住んでいた自宅を売ったんですけど、居住用財産の特例って使えますか」

よくこんなご質問を頂くので、今回は居住用財産の特例について書いてみます。ちなみに、特例とは「3,000万円控除」、「税率が低くなる特例」、「買換え」、「譲渡損失の繰越し」が該当します。

2. 居住用財産とは？

基本的に「居住用財産」とは、以下のいずれかの要件を満たしたものです。

- ① 現に今、住んでいる建物
- ② ①の建物の敷地になっている土地(土地には借地権等も含みます。以下同じ)。
- ③ 住まなくなってから3年を経過する日が属する年の12月31日までに譲渡したもの

3. 具体例

具体例をいくつかみてみましょう。

Q

建物は父1/2、子1/2、土地は父3/4、子1/4の自宅があります。持分が違いますが、特例を受けるにあたって問題ありませんか？(父、子がともに居住)

A

問題ありません。それぞれの人の特例を受けられます。仮に3,000万円控除を使う場合には、それぞれの方が3,000万円づつ使えます。

Q

実際に住んでいる住所と、住民票の住所が違う場合、実際に住んでいる不動産を売却した場合、特例は使えますか？

A

使えます。ただし、公共料金の使用状況等により、実際に住んでいたことを証明する必要があります。

Q

自宅の庭部分だけを分筆し、売却しました。特例は使えますか？

A

使えません。庭だけを分筆して売却した場合は特例の対象外です。

Q

今回、売却した自宅の敷地には庭と家庭菜園が含まれています。敷地全体について特例は使えますか？

A

使えます。ただし、その庭と家庭菜園が社会通念上、自宅の一部と認められることが必要です。具体的な数字の線引きはありません。

Q

離婚による財産分与により自宅を妻に渡しました。特例は使えますか？

A

使えます。なお、離婚後の財産分与は譲渡になることをご存知でない場合が多いので注意が必要です。

Q

祖母の代から住んでいる自宅を売って、新しく自宅を買い換えました。昔からの土地なので、売却益がでました。「3,000万円控除」と「買換え」のどちらを選択した方が税金は安いですか？

A

ケースバイケースです。どちらでも選べますので、計算する必要があります。

4. まとめ

以上、6つの事例をご紹介しました、どれもよくご質問がある事例です。使えると思っていた特例が使えなかったなんてことは、よくある話です。自宅を売却するときは、慎重に検討してから売却しましょう。

日本中央税理士法人 / 株式会社 日本中央会計事務所

東京本社 TEL:03-5405-4621 FAX:03-5405-4622

大阪本社 TEL:06-4802-6665 FAX:06-4802-6664

URL <http://www.j-central.jp> E-mail info@j-central.jp

匿名組合のことなら

<http://www.tokumeikumiai.com>

相続のことなら

<http://www.anshin-souzoku.com>