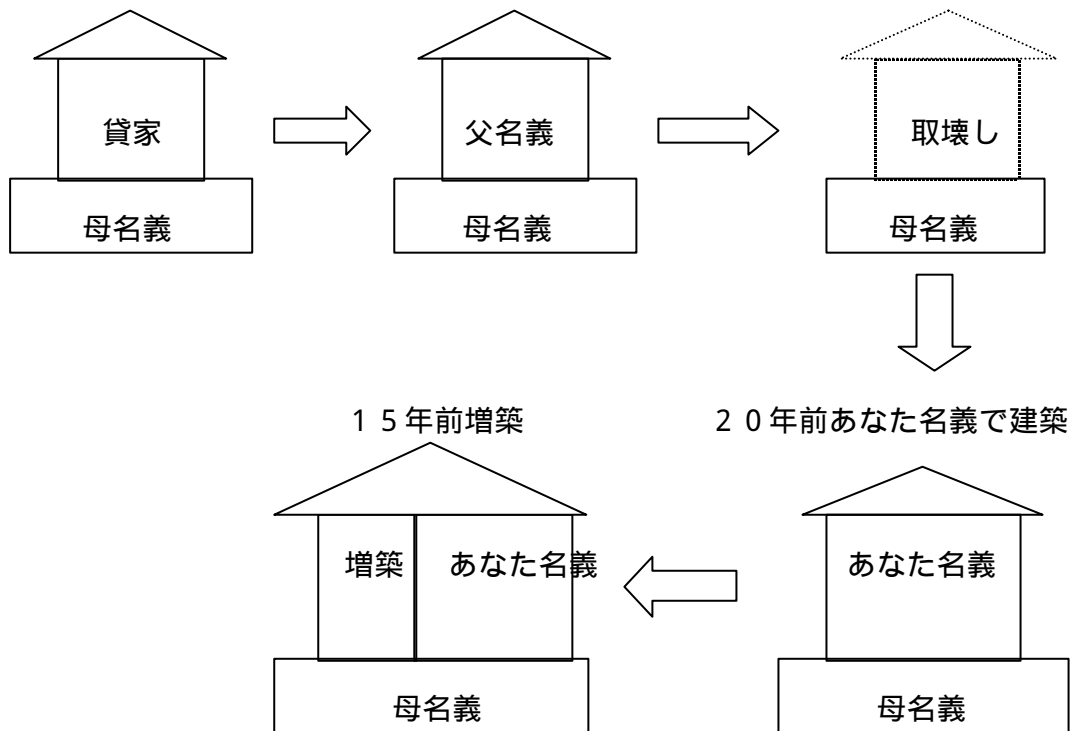


Q 12 相続後に建替え・増築した場合の居住用財産の譲渡特例

Q . 私は自宅の買換えを考えています。土地は母の名義ですが、母は相続により取得したもので元々は他人の建物が建っている貸地でした。これが空家になったため、30年前に私の父が建物所有者から借りて父母と私が居住を始めました。25年前に父がこの建物と借地権を買取りました。その後20年前に自宅を建替えるために建物を取壊しましたが、建築にかかる前に父は不慮の事故で亡くなってしまいました。建物は父から相続した資金で建て、私の名義にしました。15年前に私は結婚して、母との二世帯住宅にするために増築をしました。今回、この土地家屋を売却して、もう少し都心に近い場所に二世帯住宅の自宅を購入したいと思っていますが、買換えの特例は使えますでしょうか。

30年前貸家に居住開始 25年前父が貸家を取得 20年前建物取壊し、父死亡



A . 居住用財産の買換えは、「相続により取得した居住用財産の買換えの場合の特例(措法36の2)」と「特定の居住用財産の買換えの場合の特例(措法36の6)」がありますが、買換え資産となる家屋の床面積が240㎡(平成13年4月1日以後は280㎡)を超える場合、又は敷地が500㎡を超える場合には、措法36の2の買換えの適用があるか否かの判断になります。ご質問の場合には、あなたの自宅家屋は父からの相続等により取得した居住用財産に該当し、買換えの特例の適用を受けることができます。また母は、敷地をあなたと一緒に譲渡した場合には、同様に買換えの特例の適用を受けることができます。

< 解説 >

個人が所有する家屋または土地で下記の要件を満たすものを譲渡し、譲渡した年の前年 1 月 1 日から譲渡した年の翌年 12 月 31 日までの間にその個人の居住用財産を取得し、その譲渡の年の翌年 12 月 31 日（譲渡年の翌年に取得した場合には、譲渡年の翌々年）までにその個人の居住の用に供したときは、長期譲渡所得の課税の特例の適用があります。（措法 36 の 2）

要 件

譲渡した年 1 月 1 日において所有期間が 10 年を超えるもの。

その個人の父母又は祖父母が居住の用に供していた家屋、土地で、これらの者から相続又は遺贈により取得したもの。

その個人が当該家屋に 30 年以上居住していること。

まず、家屋について適用要件を充たすか否かを判断します。最終的に売却する家屋の所有期間ですが、家屋の内、20 年前に建て直した部分と、15 年前に増築した部分は、それぞれ所有期間が 10 年を超えますので上記 の要件を充たします。

次に居住年数の判定ですが、30 年前に他人の建物を賃借し、居住の用に供したということですが、その後父が 25 年前にこの建物を買い取って引き続き居住の用に供しているときは、借家であった期間を居住期間に含めることとなっています（措通 36 の 2 - 13）。20 年前に建物を建て替えた際、父は建物の建築を始める前に亡くなっています。つまり父から相続すべき家屋はなかったこととなります。この場合でも、あなたが、その取り壊しをした家屋の敷地の上に遅滞なく建築した家屋は、父から相続により取得した居住用財産に該当することになります（措通 36 の 2 - 7）。また 15 年前には二世帯住宅にするために増改築していますが、相続により取得した後に増築があった場合には、その増築部分は相続により取得したものに含めて取扱うことになっています（措通 36 の 2 - 10）。よって現在建っている家屋の全部が適用要件を充たす譲渡資産になります。

次に敷地ですが、家屋が適用要件を充たす場合、その家屋と共に譲渡する場合には特例の適用があります。この場合母は、あなたと同じく家屋への居住が 30 以上であり、所有期間が 10 年以上である要件を充たす必要があります。買換え資産は、居住の用に供する一の資産で、あなたと母が家屋と敷地の譲渡収入の比により持分等で取得します。取得の形態は、土地から土地、家屋から家屋である必要はなく、土地、家屋それぞれの持分でも結構です。価値が同等であれば結構です。また譲渡から買換えまでの間、あなたと母は、生計を一にして生活することが必要です。（措通 36 の 2 - 25）