

税務相談室

居住用財産の譲渡

北海道医師会顧問税理士 留目 正

問い：私は、現在マンションに居住しておりますが、平成13年春まで居住し、その後空き家になっている家屋およびその敷地を本年末までに売却したいと考えております。しかし、なかなか思うように売却できそうもありません。その家屋および敷地は古くから所有していたものであり、売却時には相当の利益が見込まれます。3,000万円の特別控除はいつまでに売却すれば適用できますか。

お答え：個人が次の①から③までのいずれかに該当する場合で、その譲渡先が“自己の配偶者および直系血族等の特殊関係者以外”のものであり、かつ、その譲渡につき固定資産の交換の特例等のほか他の課税の特例を受けないことおよびその年の前年または前々年に、この3,000万円の特別控除の特例、居住用財産の買換の特例の適用を受けていない場合は、その譲渡益の範囲内で3,000万円の特別控除の特例を適用することができます（租特法第31条の3、同法35条）。

- ① 譲渡者が現に居住の用に供している家屋およびその家屋とともに譲渡される土地または借地権を譲渡した場合。
- ② 居住の用に供さなくなった日以後3年を経過する日の属する年の12月31日までに譲渡した家屋、または、その家屋とともにするその敷地の用に供している土地や借地権を譲渡した場合。
- ③ 災害によって滅失した家屋の敷地であった土地または借地権で、居住の用に供さなくなった日以後3年を経過する日の属する年の12月31日までに譲渡した場合。

直系血族等の特殊関係者

自己が居住していた家屋であっても、その譲渡の相手方が、次のような特殊関係者である場合は、3,000万円の特別控除は適用されません。

- ① 譲渡した人の配偶者や、直系血族（祖父母、父母、子、孫など）。
- ② 譲渡した人と生計を一にする①以外の親族（兄弟、姉妹、叔父叔母など）。
- ③ 譲渡した人の親族で、居住用家屋を譲り受けた後、その譲り受けた家屋で譲渡した人と同居する人。
- ④ 譲渡した人と婚姻の届出はしていないが事実上婚姻関係にある人や、その人の親族でその人と生計を一にしている人。
- ⑤ 譲渡した人から受ける金銭、その他の財産によって生計を維持している人や、その人の親族で、その人と生計を一にしている人（①～④までに該当する人と使用人を除く）。
- ⑥（省略）

ご質問の場合、先生が、平成16年末までの譲渡であれば上記②に該当しますので、上に述べた①から⑥の要件を満たしていれば、3,000万円の特別控除の特例の適用を受けることができます。

適用を受けるための要件

この特例の適用を受けるためには、確定申告書に、この特例の適用を受ける旨を記載するとともに、次に掲げる書類を添付しなければなりません。

- ① 譲渡資産に係る登記簿謄本もしくは抄本または閉鎖登記簿謄本もしくは抄本。
- ② 譲渡資産の所在地を管轄する市町村長（札幌市の場合は区長）から交付を受けたその譲渡者の住民票の写しまたは住民票の除票の写し（譲渡した日から2カ月を経過した日後に交付を受けたものに限る）。

譲渡の日

ご質問に対し、平成16年末までの譲渡であれば、この特例の適用ができると申し上げましたが、税務上の譲渡の日は、16年末までに売買契約を締結し、引渡し翌年になっても、契約時を譲渡の日とし、16年分の譲渡として申告した場合はこれを認めることとされています。（所基通36-12）。