

TMBニュース



税理士法人 トータルマネジメントブレイン URL: <http://www.tsubota-tmb.co.jp/> 平成 27 年 2 月 2 日発行
有 限 会 社 トータルマネジメントブレイン Mail: tmb@tkcnf.or.jp 担当: 大北 裕子
【大阪本部】〒530-0045 大阪府大阪市北区天神西町 5-17 アクティ南森町 6F TEL: 06-6361-8301 FAX: 06-6361-8302
【東京支店】〒103-0025 東京都中央区日本橋茅場町 1-2-14 日本ビルディング 3 号館 3F TEL: 03-6231-1576 FAX: 03-6231-1577

マイホームを売却した際の 3,000 万円特別控除の適用について

確定申告の提出時期が近づいてまいりました。マイホームを売却した際には、確定申告が必要な場合があります。その際に、所有期間に関係なく譲渡所得から最高 3,000 万円まで控除できる「3,000 万円特別控除」という特例があります。昨年中に、マイホームを売却された方もいらっしゃるのではないのでしょうか。居住用不動産を譲渡した場合の 3,000 万円特別控除の適用可否について争われた裁決事例を通じて、3,000 万円特別控除の要件について確認してみましょう。(国税不服審判所 平成 26 年 2 月 17 日裁決)

1. 事実の概要

請求人は、居住の用に供している家屋を一部取り壊し、その取壊した部分の敷地の用に供されていた土地の譲渡について、居住用財産の譲渡所得の 3,000 万円特別控除を適用して申告しました。しかし、税務当局は家屋の一部取壊し後に残存する家屋が居住の用に供しえ得なくなったとはいえないため、本件譲渡に 3,000 万円特別控除は適用できないとして、請求人の主張は認めませんでした。

2. 3,000 万円特別控除の適用要件

- (1) 現に居住している家屋を譲渡した場合
- (2) 現に居住している家屋とともにその敷地である土地等を譲渡した場合
- (3) (1) または (2) の譲渡を、その家屋に居住しなくなってから 3 年を経過する日の属する年の 12 月 31 日までにを行った場合

3. 「家屋とともに土地を譲渡した場合」の解釈について

土地については、上記の 2 (2) に記載している通り、家屋とともに行う譲渡を対象としており、家屋を取壊し土地のみを譲渡した場合については、直接の規定が設けられていません。しかし、以下のような場合には 3,000 万円特別控除の適用があると解されます。

- (1) 土地を更地にして譲渡するために家屋を取壊し、土地のみを譲渡した場合
- (2) 家屋の敷地の一部を更地にして譲渡するために家屋の一部を取壊し、その取壊し部分の敷地を譲渡した場合
(下記①及び②の要件を満たしているときに限る。)
 - ①その取壊しが、取壊し部分の敷地を更地として譲渡するために必要な限度のもの
 - ②その取壊しにより家屋の残存部分が物理的形状等に照らし居住の用に供しえなくなったといえるとき

4. 争点

本件では、上記 3 (2) ①には争いがなく、②の「その取壊しにより家屋の残存部分が物理的形状等に照らし居住の用に供しえなくなったといえるか否か」が争点です。

5. 裁決

本件残存家屋には居間兼台所、便所と浴室、玄関、居室については 3 室あり、客観的に人が居住し日常生活を送るのに必要な台所、便所、浴室、居室の全てを備えていると認められます。現に家屋の一部取壊し及び改修工事中も、本件残存家屋に家族 4 人で居住していました。間取りや面積(総床面積 105.20 m²)からみても、請求人ら家族 4 人が居住できる間取りと広さは確保されていたといえます。よって、家屋の一部取壊しにより本件残存家屋が「物理的形状等に照らし、居住の用に供し得なくなった」とはいえず、本件譲渡に 3,000 万円特別控除は適用できません。

4. まとめ

今回の裁決事例では、家屋を一部取壊して土地を譲渡し、3,000 万円特別控除を適用する場合には、「その家屋には現実的に居住し難い状態」であることがポイントです。庭先や離れ等だけを売却しても対象にはなりません。建物全部を取壊して、その土地の一部を売却すれば対象となります。3,000 万円特別控除を適用する場合には、上記記載の適用要件が原則となりますが、他の特例を適用している場合には、3,000 万円特別控除を適用できない場合もあります。なお、居住用財産を売却した場合には、今回の特別控除以外にも軽減税率等の特例が適用できる場合もございます。特例を活用したい場合には、必ず事前にご相談ください。