

居住用財産 譲渡編 ～共通事項～

居住用財産に対する特例について内容を見て行く前に各特例の共通事項を確認しましょう。なお、今回確認する事項はページの都合上、次回以降は割愛しますので忘れないようにしてください。

居住用財産に対する特例の共通事項とは、『居住用財産の範囲』と『譲渡先の制限』があげられます。



【居住用財産の範囲は？】

居住用財産とは次のものをいいます。

- ①現在住んでいる家とその敷地
- ②昔住んでいた家とその敷地（ただし、住まなくなしてからおおむね3年以内に譲渡をしなければなりません）

また、建物を取り壊してその敷地を譲渡するということがよくあります。この場合に譲渡するのは土地だけになるので、居住用財産の譲渡には当てはまらないという考え方も出来ますが、この場合は土地のみの譲渡でも居住用財産の譲渡として認められます。ただし、建物の取り壊しから1年以内に譲渡契約を結ぶことが要件です。

その他、災害によって住んでいる建物が滅失してしまった場合にその敷地を譲渡したときも、その土地の譲渡は居住用財産の譲渡に含まれます。

（譲渡に対する課税ではありませんが、東日本大震災により滅失した建物の敷地の譲渡や滅失した建物に変わる建物を取得した場合の契約書には印紙税を貼らなくてよい（非課税）という特例が、このたび震災特例法により出来ました）

〔FAQ〕

- I 自宅兼店舗を譲渡した場合には特例の適用はありますか？
譲渡したもののうち、自宅部分が対象になります
ただし、居住部分がおおむね90%以上であるときは全体が特例の対象になります。
- II 特例の適用を受けるために一時的に住んだ建物を譲渡しましたが特例の適用はありますか？
特例の適用を受けるためだけに居住をしたものを譲渡しても特例の適用はありません。
- III 居住用財産の一部を譲渡しましたが特例の適用はありますか？
居住用財産の一部の譲渡では特例の適用はありません。
ただし、残った部分が機能的に独立した居住用財産と認められない場合は特例の適用があります。

【譲渡先の制限】

親が子供に家を譲渡し、この特例の適用を受けて納める税金が少なくてすみませんでした。持ち主は変わりましたが住んでいる人は以前と変わりません。このような場合に特例の適用を認めても良いのでしょうか？なんだか不公平な感じがしませんか？こういう不当な税金逃れを防止するために、居住用財産の譲渡の特例は次の人に譲渡した場合には適用を受けることが出来ないことになっています。

- ① 配偶者や直系血族
- ② その他親族で生計を同じくする人など
- ③ ①や②の人達が支配している法人など

