

こんなときの居住用財産控除特例

マイホーム(居住用財産)を売ったときは、所有期間の長短に関係なく譲渡所得から最高3,000万円まで控除できる特例があります。その限界事例をみてみます。

●同一年に居住用財産を2回譲渡は？

両方ともが居住用財産といえるものであれば、適用になります。

ただし、控除額は両方あわせて3,000万円が限度となります。

●居住用家屋が2つある場合は？

居住用家屋とは所有者自身が居住している家屋(生活の本拠)とその敷地ということなので、二つ以上の家を持っている場合には、両方が特例適用家屋とはなりません。主として住んでいる家だけです。

ただし、3年以内に災害により滅失した家屋の敷地の譲渡と、その後住んでいた家屋と敷地の譲渡が同時になされたような場合には、2つとも居住用財産の譲渡の特例の適用があります。

なお、この場合も特別控除額は3,000万円が限度となります。

●外国勤務に際して譲渡した居住用財産は？

日本人が海外勤務から帰国した場合などで、帰国前の居住用財産の売買を帰国前に外国にて済ませているのではなく、帰国後に行っているような場合を想定してみます。この場合、3,000万円の特別控除の適用については、居住用財産は、日本国内にあるものに限られないので、適用があります。ただし、居住用財産の譲渡所得の軽減税率の特例や居住用財産の買換え等の特例の適用については、国内のものに限られていますので、こちらについては適用外です。

●借地権や借家権の場合は？

借地に家を建てている場合、借地権は居住用財産になります。しかし借家権は居住用財産の規定にあてはまっていませんので、借家からの立退料をもらっても、3,000万円の特別控除の対象になりません。

●居住用家屋の敷地の一部の譲渡は？

現居住家屋の主要部の譲渡と同時に行われる敷地の一部譲渡は、適用になります。災害により滅失した元居住家屋の敷地の一部譲渡は、すべて適用になります。

●近親者への譲渡の場合は？

配偶者及び直系血族への譲渡は適用外です。傍系親族等の場合は譲渡の前や後で生計を一にしているときは適用外です。