

「ネクストウィル・タックスレビュー」では、毎月 1 回、法人税、所得税、相続税等の税務情報を配信させていただきます。特に税制改正等の注目度の高い税務については、なるべく早く取り上げていきたいと思っております。ご自分が税務でお悩みの方はもとより、日頃から税務でお悩みの方と接する機会が多い、**弁護士、司法書士、不動産鑑定士、社会保険労務士等の士業の先生方、不動産関連業界及び金融機関の方々**などのクライアントサービスに役立つ情報の配信を心がけております。ぜひご利用ください。

## － 居住用財産の 3 千万円の特別控除の事例 －

居住用財産を売却した際に適用できる 3 千万円の特別控除については、長期譲渡・短期譲渡に関係なく適用することができる等適用のための制限が少なく、多くのケースで活用されています。今回は、この居住用財産の 3 千万円の特別控除の特例について、2 つの事例をご紹介します。

### 1. 居住用財産の 3 千万円の特別控除の概要

#### (1) 特例の概要

個人が居住用財産(マイホーム)を譲渡した場合は、所有期間及び居住期間の長短に関係なく、譲渡所得から最高 3 千万円まで控除ができる特例です。

#### (2) 特例の適用要件

- ①自分が居住している家屋を売却するか、家屋とともにその敷地や借地権を売却すること。なお、以前居住していた家屋や敷地等の場合には、居住しなくなってから 3 年目の 12 月 31 日までに売却すること。
- ②売却した年の前年及び前々年にこの特例又は居住用財産の買換え特例、居住用財産の交換の特例、居住用財産の譲渡損失についての損益通算及び繰越控除の特例を受けていないこと。
- ③売却した家屋や敷地について、収用等の場合の特別控除など他の特例の適用を受けていないこと。
- ④親子、夫婦など特別の関係がある人に対して売却したものでないこと。なお、特別の関係には、この他にも生計を一にする親族、家屋を売却した後に当該家屋で同居する親族、内縁関係にある人、特殊な関係のある法人なども含まれます。

### 2. 事例紹介:「3 千万円の特別控除の特例」と「住宅ローン控除」の併用

#### (1) 事例の概要

個人 A は 5 年前にマンションを購入・居住し、去年まで住宅ローン控除の適用を受けている。今年、居住しているマンションを売却し、ローンを返済するとともに、余った売却代金を頭金として新たなマンションを購入した。頭金以外の購入代金については、銀行から借入れている。

#### (2) 去年までの住宅ローン控除の適用について

住宅ローン控除とは、居住者が住宅ローン等を利用して、マイホームの新築、取得等をし、自己の居住用として使用した場合で一定の要件を満たす場合において、その住宅ローン等の年末残高の一定割合を所得税額から控除する制度

です。

国税庁のホームページでは、この住宅ローン控除の適用要件の一つに、「居住の用に供した年とその前後の 2 年ずつの 5 年間に、居住用財産を譲渡した場合の長期譲渡所得の課税の特例など(筆者注:3 千万円の特別控除の特例なども含まれます)の適用を受けていないこと」と記載されており、本事例のように今年自宅マンションを売却し居住用財産の 3 千万円の特例を受けた場合、昨年及び一昨年の住宅ローン控除が適用できないことになるのではないかと、この懸念が発生します。

しかしながら、租税特別措置法第 41 条第 16 項においては、当該住宅ローン控除の適用対象とする居住用財産以外の資産を譲渡して 3 千万円特別控除等を適用している場合に併用できない旨を定めているのであり、住宅ローン控除を適用している居住用財産の譲渡に関して 3 千万円特別控除の適用を制限しているものではありません。従って、本事例のように去年まで住宅ローン控除を適用し、本年売却時に 3 千万円特別控除を適用することについては何ら問題ないこととなります。この点については、誤解が多い点ですので、留意が必要です。

### (3)今年以降の住宅ローン控除の適用について

本事例においては、今年 3 千万円特別控除を適用し、新たな住宅ローンで自宅マンションを購入しています。このような場合、居住の用に供する年において住宅ローン控除の適用対象とする居住用財産以外の資産を売却して 3 千万円特別控除を適用しており、上記の住宅ローン控除の適用要件を充足していないことになるため、今年以降の住宅ローン控除は適用できないこととなります。

## 2. 事例紹介:居住用財産の贈与を受けた直後の 3 千万円特別控除の適用

### (1)事例の概要

個人 B は所有している一戸建て家屋に長女 C と 2 人で暮らしており、長女 C は生まれてから現在まで継続して当該家屋に居住している。しかし、家屋が老朽化してきており、売却してマンションへ住み替える予定である。B が所有する家屋は古いため価値はないが、敷地は売却価額が 7 千万円程度であり、相続で取得した土地のため取得費が 1 千万円と低く、売却すると 6 千万円程度の譲渡益が発生することになる。

そこで B は、相続時精算課税制度を利用して、居住用財産(土地・家屋)2 千 5 百万円を長女 C に無税で贈与し、B・C が居住用財産を売却することで、B・C ともに 3 千万円の特別控除を適用したいと考えている。

### (2)居住用財産の認定について

居住用財産の 3 千万円の特別控除の特例は、所有期間及び居住期間の長短に関係なく適用できる特例です。長女 C は生まれてから当該家屋に居住を継続しており、贈与を受けて取得してから売却するまでも居住を継続しているため、法律の文理解釈上適用が可能のようにも見えます。

しかしながら、長女 C に対する贈与は、贈与前において譲渡を予定して行われたものであり、贈与後の期間は所有者として居住する意思をもって居住していたと認定できないと考えられる可能性があります。当該特例の対象となる居住用財産とは、真に居住する意思をもって居住している場合をいうものであって、この要件に該当するかどうかを判断するに当たり、当該家屋を所有者としてある程度の期間、継続して生活の拠点としていたか否かは重要な判断要素となります。

## ネクストウィル・タックスレビュー Vol.56

発行日:平成 27 年 11 月 10 日(毎月 10 日発行)

発行者:ネクストウィル・コンサルティング株式会社/西田公認会計士事務所

住所:107-0052 東京都港区赤坂 7 丁目 9 番 4 号 赤坂 Vetro 3 階 電話:03-3568-1977 / FAX:03-3568-1979



本事例のように、贈与前において、贈与した直後に贈与物件を売却することが確実に見込まれているような場合は、租税回避目的として 3 千万円特別控除の特例の適用については否定される可能性が高いと考えられます。

上記の内容に係らず、会計・税務に関する疑問点、不明点等がありましたら、お気軽にお問い合わせ下さい。

### 【参考文献】

- 国税庁ホームページ
- 東京税理士界 Volume No. 673

#### 【連絡先】

ネクストウィル・コンサルティング株式会社/西田公認会計士事務所

電話:03-3568-1977 FAX:03-3568-1979 E-mail: info@nextwill.co.jp

担当者: パートナー 西田 誠 / シニアコンサルタント 清水 一宏

#### 【事業概要】

- 法人アドバイザー事業  
法人税務顧問サービス、社外 CFO サービス、記帳代行/事務代行サービス
- 個人アドバイザー事業  
所得税・相続税・贈与税等の税務申告サービス、相続・事業承継対策サービス
- 財務アドバイザー事業  
M&A アドバイザー業務、財務デューデリジェンス業務  
企業価値評価業務、事業再生支援業務