

営業社員のための『不動産税務通信』R7.8月号

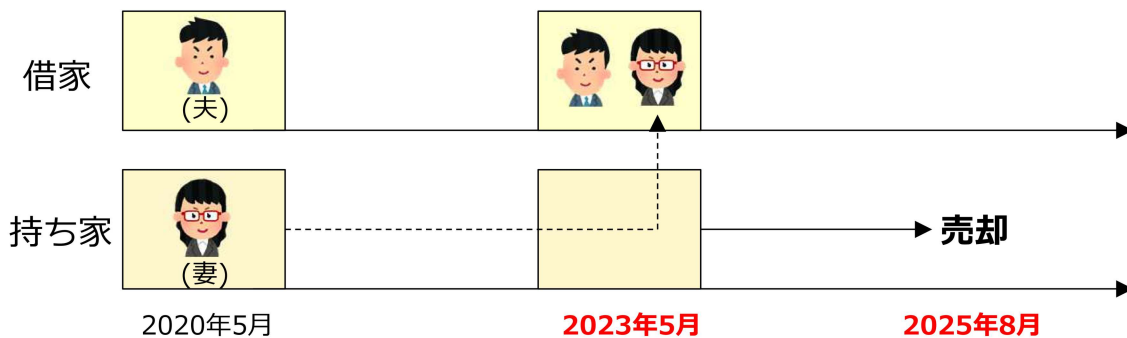


所有者自身が住まなくなって3年以上経った家屋については、居住用の特別控除を適用できる余地は無いのでしょうか？

住まなくなった事由等の個別的事情を総合的に検討した上で、配偶者や子の居住状況によっては適用できる余地があります。

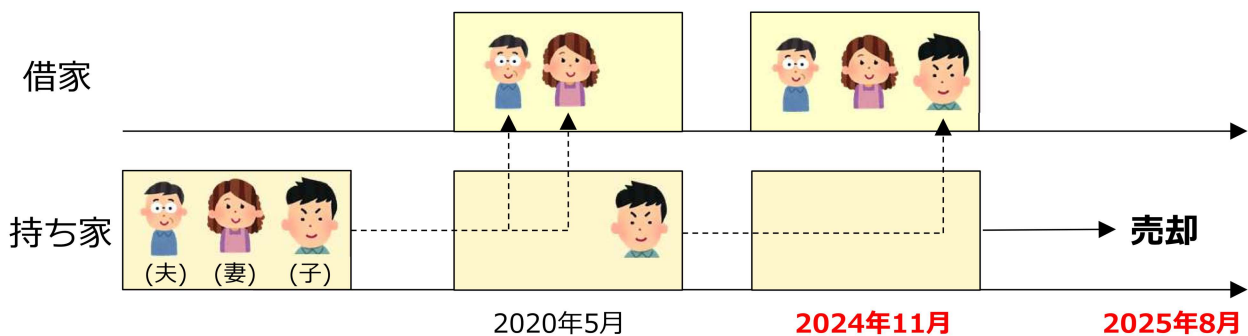


特別控除が適用できるパターン1 (措通31の3-2)



所有者である夫は持ち家から借家に単身赴任した。任期満了後に戻る予定だったため妻は持ち家に残っていたが、勤務上の都合で持ち家に戻らないこととなったため妻も借家に転居し、その後に売却する。この場合、所有者が住まなくなってから3年超経過しているが、**妻を所有者と同等の存在とみなし、妻の転居から3年目の年末までに譲渡**したため適用可能とする。

特別控除が適用できるパターン2(措通31の3-6)



所有者である夫とその妻子が従前より居住していたが、仕事の都合で夫妻だけ先に借家に転居し、その数年後に子も借家に移り、その後に売却する。この場合、所有者が住まなくなってから3年超経過しているが、**生計一親族(子)の転居から1年以内に譲渡**したため適用可能とする。

基本的な考え方として居住用の特別控除は、所有者が自分の居住用に使っていた不動産を売った場合の特例であって、所有者が住んでいないものは対象外になります。しかし、特別な要件を満たす場合に限り所有者が住んでいなくても適用を認めており、その代表的な例が上記の2つです。各パターンの詳細な要件は国税庁HPから租税特別措置法通達31の3-2又は31の3-6をご参照ください。

税理士紹介ページ

弊所に所属する
税理士一覧です。



電話・面接相談



新宿相談所 (新宿三井ビル33階)

横浜相談所 (横浜スカイビル20階)

東京日本橋相談所 (ビジネスエアポート日本橋内)

TEL : 03-6848-3301
Mail : ask@tokyocity.co.jp
ご利用時間09:30~17:30