

営業社員のための『不動産税務通信』R6.10月号



事務所兼自宅の売却で居住用3,000万円控除が使えるのは必ず自宅部分だけなのでしょうか？

原則はその通りですが居住用部分が概ね90%以上であれば全体に適用できます。



10年以上前から**全体で150㎡**あるマイホームに住んでいますが**一部をリモートワーク用スペース**として使っていました。この物件を売って**売却益が3,000万円**だった場合、譲渡税は掛かるでしょうか？

リモートワーク用スペースが**10㎡**だった場合

$$150\text{㎡} \times \frac{(150\text{㎡} - 10\text{㎡})}{150\text{㎡}} \approx 140\text{㎡}$$

$$\frac{140\text{㎡}}{150\text{㎡}} = 93.3\% > 90\% \quad \therefore \text{全体適用可}$$

$$3,000\text{万円} - 3,000\text{万円} = 0\text{円} \quad \therefore \text{譲渡税なし}$$

リモートワーク用スペースが**30㎡**だった場合

$$150\text{㎡} \times \frac{(150\text{㎡} - 30\text{㎡})}{150\text{㎡}} \approx 120\text{㎡}$$

$$\frac{120\text{㎡}}{150\text{㎡}} = 80\% < 90\% \quad \therefore \text{居住用部分のみ適用可}$$

$$\textcircled{1} 3,000\text{万円} \times 80\% - 3,000\text{万円} \leq 0\text{円}$$

$$\textcircled{2} 3,000\text{万円} \times (1 - 80\%) = 600\text{万円}$$

$$\textcircled{3} 600\text{万円} \times 20.315\% \approx 121\text{万円の譲渡税}$$



事務所兼住宅は事業用割合が多い方が有利？

割合が**多い**方が…

普段の確定申告で経費を多く計上できる！

割合が**少ない**方が…

売却時に特別控除が大きくなる！(最大3千万円)

➔ 将来の売却を見込むなら事業用割合を敢えて少なくしておくという考え方もある。

居住スペース



仕事部屋



空き家の3,000万円特別控除の場合は？

似たような特例に相続した空き家の3,000万円特別控除がありますが、こちらも同様に**生前の居住用部分が概ね90%以上**であれば全体に適用できます。

原則として居住用の3,000万円特別控除が適用できるのは建物のうち居住用に使われていた部分だけです。従って、事務所兼自宅の様な建物の場合は間取り図などを用いて居住用部分とそれ以外を明確に区分しなければなりません。しかし、区分した結果、居住用部分が全体の概ね90%以上を占めるときは建物全体に特別控除を使うことができます。

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 : 03-3344-3301

Mail : ask@tokyocity.co.jp

ご利用時間09:30~17:30