

営業社員のための『不動産税務通信』R7.11月号



病気が完治したら施設から戻るつもりで数年以上空けていた家がありますが、戻る前に売ることになりました。居住用の特例は使えますか？

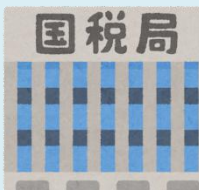
いつか戻る予定だけで「生活の拠点」とみえることは困難であり、家を空けてから3年経過後の年末より後は特例対象に出来ません。



いつか戻るつもりで管理していた家は「居住用家屋」なのか？～裁決事例～

国税当局の主張

- ・水道や電気がほとんど使われていない。
- ・施設入居中に何度か外泊しているが目的地は子の自宅であり旧自宅には一度も戻っていない。
- ・病状を鑑みると一人暮らしはほぼ不可能な状態である。
- ・施設に移動と同時に住民票を子の自宅に異動している。
- ・自治会はこの家屋を空き家と認識しており、自治会費も空き家相当分だけ(通常の半額)の支払である。



納税者の主張

- ・水道光熱費は名義を変えことなく基本料金を払い続けた。
- ・生活用品をそのまま残していつでも戻ってこられるようにしていた。
- ・入居した施設は自宅に戻って生活できるようにするための支援施設であり、回復後は退所しなければならないものであった。
- ・自治会費は住んでいなければ本来は払う必要が無いが、いずれ戻ることを見込んで払い続けていた。



審判所の判断は…国税当局の勝ち！



居住用家屋とは、居住の意思のみならず、**客観的に見て生活の拠点であると言えるもの**でなくてはならない。しかしながら、この納税者は入所後に旧家屋を現実に利用したことは無く、一人暮らしが出来るような健康状態でもない。更に、住民票の異動や自治会費が空き家分のみの払いであると考えれば居住の意思も認めがたい。ゆえに旧家屋に居住用特例は適用できない。

高齢や病状の悪化により施設に入所した後にかつてのマイホームを手放すことはよくあることですが、売却のタイミング次第では使えるはずだった特例が使えなくなってしまう可能性があります。かつてのマイホームは、施設に移ってから3年経過後の年末までに売却すれば居住用の特例を使って税負担を軽減することが出来ます。空き家は固定資産税も高くなるので早めに売却することをお勧めします。

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 (JPR横浜ビル6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