

## 3000万円控除の特例

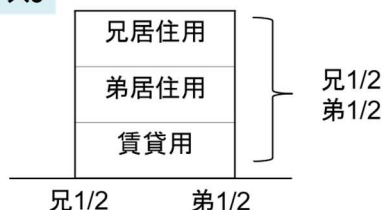
ケース1



ケース2



ケース3



## 3000 万控除③庭先譲渡、共有賃貸併用

## 半分売って残地に建替え

例えば、自宅に住んだままの状態で庭先部分を売却し、その後自宅を取り壊して建て替えをしたケース 1 の場合、建物と土地をセットで売却していないので **3000 万控除は適用不可**です。

では、ケース 4 のように自宅を取り壊してから 1 年以内に一部（例えばケース 1 と同じ庭先）を売却し、残地に建て替えをする場合はどうでしょう。結論は自宅を取り壊した時点で敷地全体が自宅跡地となりますので、この売却した土地は居住用の土地となり**適用 OK**なのです。たとえ残地に建て替えをしていたとしても関係ありません。このような微妙な差異で大幅に税金が変わることになります。時系列が肝要ということですね。

それでは最後に応用編です。賃貸併用住宅の場合は当然自宅部分だけが 3000 万控除の対象ですので、3 階建てのうち 1 階部分のみ居住しているという場合は 1/3 を居住割合として特例の対象となります。

## 共有の賃貸併用では

ではケース 3 のように共有、かつ、賃貸併用の場合兄弟の「居住用割合」はどのように算出するのでしょうか。単純に考えると、建物 1/2 を各々持っている兄弟は各々の持分のうち 1/3 が自分の居住用なので、各々 1/3 ずつ ( $1/2 \times 1/3 = 1/6$ ) ずつ、全体で 1/3 が居住用となる気がします。しかしながら、結論としてはこのような場合 **自分の共有持分は先に自宅から持っているものとして考えて良い**、つまり、持分 3/6 のうち、自宅 2/6 分を先に割り振って良いことになっています。つまり、**各々の持分で換算すると 2/3 相当を自宅として 3000 万控除の対象として良い**のです。

このように税務当局も突然の大盤振る舞いをするがありますが、ともかくプライベートである居住用の特例が譲渡所得課税の中でなぜか最も複雑です。これは改善の余地があるのではないかと思います皆様どう思われますでしょうか？

東栄税理士法人

## TAX ニュースレター

東 栄 税 理 士 法 人

03-5778-4722

<http://toeitax.co.jp/>

2020/9 月号

## 今月のコメント

コロナの巣ごもり消費でゲーム業界が好調なようです。うちも世間と同じく子供たちがゲームにハマりだしました。うちは wii までしかありませんでしたが、なかなかこのご時世友達と外でわいわい遊ぶ機会も減っているし流行りの switch を買ってあげようと思い探したところどこも売切状態。Amazon で転売している人から高値で買おうかとも悩みましたが、最終的に任天堂の公式サイトの抽選を 5 回ほど申し込み、先日やっと当選しました。それにしても転売ヤーという輩が登場し、それを防止するために抽選販売をするなど本末転倒のような気がします。理屈上は売主側はとりあえず売れば良いはずなので転売ヤーがさばけないほど供給してしまえば最終的に転売ヤーが損を被るだけなのですが…実はこれも今はやりの売り切れ商法だったりするかもと勘繰っています。

## 税理士 岡本勲

〒150-0002 東京都渋谷区渋谷 2-10-15 エキスパートオフィス渋谷 9 階

Email : [okamoto@toeitax.co.jp](mailto:okamoto@toeitax.co.jp)