

3000万円控除の特例

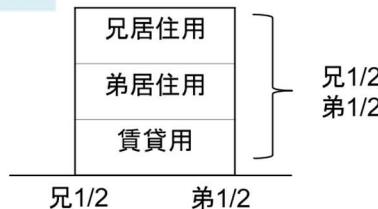
ケース1



ケース2



ケース3



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

3000万円控除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**3000万円控除は適用不可**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3000万円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3000万円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ことがありますが、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が皆様どう思われますでしょうか？

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ればい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はずですが…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織っています。

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



東栄税理士法人