

編集発行人

株式会社 船井総合研究所

取締役 三上 元

TEL:06-314-3901

株式会社 F P シミュレーション

代表取締役・税理士 三輪 厚二

TEL:06-946-8011

◁ 居住用財産3,000万円控除と居住期間

Q: 私は1年前A市に土地・建物を取得し、そこに居住していましたが、通勤の便利なB市に新しく土地・建物を購入し居住したいと考えています。

A市の住居はいずれ売却するつもりですが、居住期間が1年ほどでも「居住用財産の譲渡所得の特別控除」は適用されますか。また、いつまでに譲渡しないと適用されないのでしょうか。

A: 居住用家屋（その家屋と共に譲渡するその敷地を含む）を譲渡した場合には、その譲渡所得の金額から3,000万円の特別控除を控除できます。

居住用であるかどうかの判定は、その家屋及び敷地の用に供されている土地等が、譲渡者及びその家族の生活の本拠として常時起居する場所として使用されているかどうかにより判断するので、居住期間は直接関係ありません。

また、居住用財産の譲渡所得の特例は、住居を居住の用に供さなくなった日から3年後の年末までに譲渡した場合には、その特例を受けることができます。

よって、ご質問の場合は、A市での居住が仮住居としての起居ではなく、常時起居し、客観的にも生活の本拠として使用していた事実がある場合には、居住用財産に該当するものとして認められますので、A市の住居を居住の用に供さなくなった日から3年後の年末までに譲渡すれば3,000万円控除の特例の適用があります。

