



専門家に聞く

# 税務 Q&A

九州北部税理士会 福岡支部 調査研究委員会  
山本 教貴  
ホームページ <http://www.kyuhokuzei-fukuoka.jp/>

## 居住用財産を譲渡した場合の 譲渡所得の特例

Q

父Aが4年前に他界し、母Bと長男Cが自宅を法定相続割合の1/2ずつで相続しました。この自宅には父A、母B、長男Cとも20年前から居住しておりましたが、今年、この自宅を売却して譲渡益が出る場合、(1)売却時まで居住している母B、(2)5年前(相続発生前)に転居した長男Cは、それぞれ居住用財産を譲渡した場合の譲渡所得の特例適用は、どのようになるでしょうか。



A

### 居住用財産の特例に関する制度の概要について

居住用財産(マイホーム)を売却した場合の特例として、ご質問のケースでは、①居住用財産の3,000万円の特別控除と、②居住用財産を譲渡した場合の長期譲渡所得の軽減税率の特例が想定されます。

#### ①居住用財産の3,000万円の特別控除

租税特別措置法(以下、「措置法」とします。)35条では、居住用財産の譲渡に関して、一定の要件を満たした場合には、譲渡所得から3,000万円の特別控除を行うことができるとされています。これは、居住用財産を譲渡した者の所得税の軽減を図ることで、居住用財産の買換えが円滑に行われ、良い住環境を求めることができるようにするための制度です。

この場合の「居住用財産」とは、個人が譲渡した土地や家屋が、その譲渡の直前において、(ア)その所有者個人の居住用である場合、または、(イ)その家屋の所有者個人の居住用でなくなった日から3年後の年の12月31日までに譲渡されたもの、となっています。

#### ②居住用財産を譲渡した場合の長期譲渡所得の課税の特例(軽減税率)

措置法第31条の3で、長期に保有する居住用財産(譲渡した年の1月1日における所有期間が10年を超えるもの)で、一定の要件(上記①の3,000万円控除の要件など)を満たすものは、課税所得6,000万円までの適用される所得税率(復興特別所得税込)が15.315%(住民税と合計で20.315%)のところ10.21%(同14.21%)と軽減されます。

##### (1)母Bの適用について

母Bは、相続により所有権を有し、譲渡の時まで自宅に居住しており、上記(ア)の要件を満たしているので、居住用財産の特別控除の特例を適用できます。

また、軽減税率についても、母Bは、相続によりAの所有期間を引継ぐので、10年超の所有期間の要件を充足します。したがって、母Bは、他の要件を充足している場合には、居住用財産の特別控除の特例と軽減税率の特例のいずれも適用できます。

##### (2)長男Cの適用の可否について

長男Cは、相続により所有権を有していますが、5年前に転居していますから生活の拠点がこの時点で移っています。そのため、居住用でなくなった日から3年後の年の12月31日までに譲渡したことの要件を満たしていないことになります。この場合には、長男Cは居住用財産の3,000万円の特別控除の特例と軽減税率の特例をいずれも適用できることになります。

上記以外にも措置法の特例の適用には要件が多く存在します。要件を充足しているかについて、事実関係の詳細な確認が重要になりますので、お早めに税理士にご相談ください。