



「居住用財産」≠「マイホーム」…賃貸中でも3000万円控除

賃貸にした元自宅での疑問

(1) 2年前の転勤で引越した元マイホーム。不動産会社に預けて賃貸へ。毎月、家賃が入金。

2年経過し賃貸借契約の更新、不動産会社から通知が来ました。

「更新ですが、売りませんか。今売却すれば居住用財産の3000万円特別控除が使えますよ。」

疑問…賃貸中で家賃を受けています。これでも居住用財産の特例が使えるのですか？

回答…その元マイホームは税務上ではまだ「居住用財産」。だから3000万円控除が使えます。

賃借人付きの利回り物件としての売却であっても「居住用財産」に該当です。賃貸物件なのに居住用財産として3000万円控除が使える、夢のような話です。

1週間前引越の元自宅の疑問

(2) マイホームを新物件に住み替えです。新物件に引越し住民票も移しました。その引越し1週間後に、元マイホーム売却の売買契約です。1週間前に引越済みなので現況は空き家ですが。

疑問…引越後わずか1週間とはいえ売却時はマイホームでなく単なる「空き家」。居住用財産3000万円控除は使えますか？

回答…わずか1週間であっても現況はマイホームではなく「空き家」に違いありません。

ただこれで3000万円控除ダメというなら、世の中のマイホーム住み替えの多くで特例を使え

ません。それでは困ったことに。

居住用財産 ≠ マイホーム

譲渡税での「居住用財産」は引越して3年経過後の12月31日までに売却の元マイホームです。だから3000万円控除が使えます。

「居住用財産」とは…措置法31条の3
①居住の用に供している家屋
②居住の用に供されなくなった家屋(居住の用に供されなくなった日から同日以後3年を経過する日の属する年の12月31日までの間に譲渡されるものに限る。)

③この家屋及びその敷地の用に供された土地等

生活しているままで買主内覧を経て売却したら①のマイホーム売却。引越後はわずか1日後でも「マイホーム」ではなく、②の「供されなくなったもの」つまり「空き家」売却でしょう。

売れないまま2年後売却なら間違いなく「空き家」売却です。

譲渡税では「マイホーム」という概念はなく、あるのは「居住用財産」という概念です。

引越して3年経過後の12月31日までに売却したなら、それが「居住用財産」なのです。売却時に「マイホーム」かどうか、いつ引越をしたかは関係なし。

課税側は割り切ったのです

3年経過の年末まで売却なら条件つけず全てOK。その間、何に使っても自由。賃貸でもOK。

居住を厳格判断すると納税者と揉めて面倒。課税側は割り切った期限だけを条件にしました。

だから、前記(1)も(2)も「居住用財産」に該当なのです。

管理案件を仲介案件へ

不動産会社にとって前記(1)通知は商売に有効。管理物件が仲介物件に化け不在者所有の管理物件ゆえ専任媒介になるはず。賃借人任意退去時も通知は有効。

管理物件に限らず、3年前引越しその後空き家のままの前住民への「年内売却なら3000万円控除が使えます」DMも有効です。

含み益物件だから3000万円控除で節税です。近年値上がりした大都市部マンションや、先祖代々の戸建て住宅等が対象です。

「12月31日までの売却」とは、

年内に売買契約を契約し、その契約日(引渡日でなく)を譲渡日として確定申告すれば、引渡は翌年になってもOKです。

土地は居住用財産ではない

「居住用財産」は「家屋」のこと(前段条文参照)。家屋と一緒に売却する敷地に限り居住用財産と扱います。だから家屋取壊後の土地だけ売却はダメ。

すると「売り易くするため古屋を取壊し更地にして売る」売却手法がダメに。そこで例外。

取壊後1年以内に売却契約締結すれば、その間土地貸付等していないことを条件に、土地だけ売却(3年経過後の年末まで)でも「居住用財産」。(措法通35-2)

「居住用財産」は「住んでいた」財産です。「住んでいたことにした」財産や「住民票を移しただけ」の財産はダメですよ。