

営業社員のための『不動産税務通信』4月号

居住用家屋の3,000万円特別控除等で規定する「居住用家屋」って何のこと？

自分の生活の本拠地となっている家のことです。

生活の本拠地とは？

個人がその居住の用に供している家屋 その者が真に**居住の意思をもって**客観的にも**ある程度の期間継続**して生活の拠点としてその家屋を利用したことをいい、この判断は、**その家屋への入居目的、その家屋の構造及び設備の状況、その他の事情を総合的に考慮**し、社会通念に照らして行うべきものである。(平成24年12月5日裁判) 賃貸併用住宅の場合は、**居住している部分のみ**が、居住用家屋である。**居住用家屋は、一つだけ**で、二つ以上の家を所有していても、主として住んでいる家のみが、居住用家屋となる。

居住の意思をもって

表札や家財道具があり、住民基本台帳における住所がそこにあるが、生活の拠点は別のところにあるような場合は、これにあたらぬ【大阪地裁昭和50年5月29日判決】

将来一定の時期に使用することを予定し、それ相応の事実的支配、管理を行なつていたとしても、すなわち、原告のいう回帰的、潜在的居住にあたる場合であつても、同条の適用はないもの【横浜地裁昭和54年6月27日判決】

ある程度の期間継続

短期間臨時に或いは仮住まいとして起居していたというのみでは不足【広島地裁昭和49年8月27日判決】

その家屋への入居目的 その他の事情を総合的に考慮

その者及び配偶者等の日常生活の状況その他の事情を総合勘案して判断すべきであると解されるが、請求人の本件家屋における入居の目的、電気、ガス、水道等の使用量の状況等からして、仮りに、請求人が本件家屋に寝泊りしていることがあつたとしても、それは一時的なものであり、生活の拠点として居住していたものとは認められない【東京審裁決昭和51年】

事案の内容により異なるであろうが、一般的には、特段の事情がない限り、妻子の居住している家屋を主たる居住用の家屋とみるのが社会通念に合致していると思われる。

居住用家屋はその生活実態を勘案して判定するので、特例適用のためのアリバイ作りとして住民票などの見た目だけ整えても否認されてしまいます。しかし、個々人の生活スタイルは様々であり居住用家屋の判定が難しいケースもあります。居住用家屋の判定でお悩みの方は是非東京シティ税理士事務所にご相談ください。

■ 電話・メール相談

TEL : 03-3344-3301
FAX : 03-3344-9053
Mail : ask@tokyocity.co.jp
ご利用時間 9:30~17:30

面接相談

新宿相談所 (新宿三井ビル33階 : 新宿駅徒歩7分)
横浜相談所 (横浜スカイビル20階 : 横浜駅直結)
東京日本橋相談所 (ビジネスエアポート日本橋内 : 日本橋駅B1出口より徒歩2分)

