

営業社員のための『不動産税務通信』R5. 7月号



**賃貸併用住宅を売却しました。
全体が居住用家屋の3,000万円特別控除の対象でいいですか？**

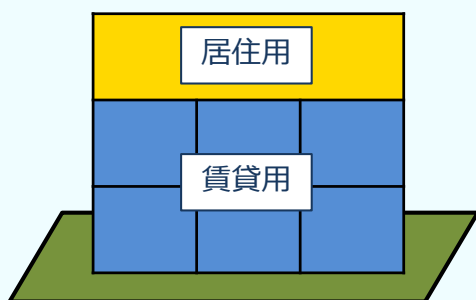
居住用割合に応じて適用させなければなりません。



【居住用割合の考え方】



1棟の建物内に居住用部分／賃貸用部分がある場合
それぞれの床面積の比で按分します。



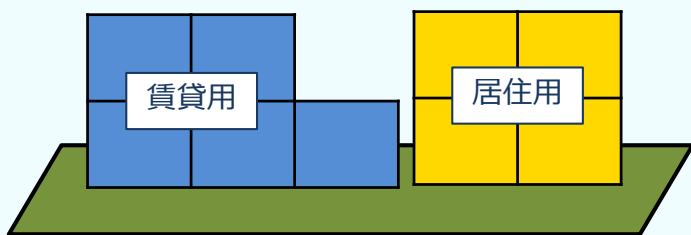
Ex 全体の譲渡所得が3,000万円の場合
(居住用) $3,000万円 \times 1/3 = 3,000万円 = \text{ゼロ}$
(賃貸用) $3,000万円 \times 2/3 = 2,000万円$



同一敷地内に居住用／賃貸用の建物がある場合

利用状況に応じて敷地を明確に分けられない場合、それぞれの家屋の**建築面積**（**建坪面積**）※の比で按分します。

※建築面積が明らかでない場合は各階の登記簿上の床面積のうち最も広いものを建築面積として計算します。



Ex 全体の譲渡所得が3,000万円の場合
(居住用) $3,000万円 \times 2/5 = 3,000万円 = \text{ゼロ}$
(賃貸用) $3,000万円 \times 3/5 = 1,800万円$

**賃貸併用住宅を売却した場合、居住用3,000万円控除の適用を受けることができるのは、賃貸併用住宅のうち自己居住用部分に限られます。
なお、居住用部分が全体の概ね90%以上であるときは、全体に対して特例の適用を受けることができます。**

※この記事は、配信用に税金を簡易な表現で記載しております。実際の判定・適用の際には必ず税理士等の専門家にご相談・ご確認することをお奨めします。

■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 09:30~17:30
(土・日・祝は12:00~13:00除く)

編集担当：須佐 美花



面接相談

03-3344-3301

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）