

営業社員のための『不動産税務通信』R5. 8月号

店舗併用住宅を譲渡した場合、事業用買換え特例と居住用特例について併用できますか？

店舗部分は事業用資産、住宅部分は居住用資産として取り扱うこととされています。



(1) 店舗併用住宅を譲渡した場合

居住用部分の譲渡所得には3,000万円の特別控除および軽減税率の特例を適用し、事業用部分の譲渡所得には特定事業用資産の買換えの特例を適用可能。

平成元年から居住の用に供していた専用住宅を令和3年に店舗付住宅に改造したが事業に失敗し、店舗付住宅とその敷地の全部を令和5年に譲渡した場合は？



(2) 居住用家屋を事業用に転用した場合

住宅から一部店舗に改造したのは譲渡した日の2年前なので、居住用財産の特別控除および軽減税率の特例の要件である、「その譲渡資産は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日までの間に譲渡した場合」にも該当。

次のいずれか一つを選択することができます。

1. 店舗併用住宅等の譲渡の全部について居住用財産の特別控除および軽減税率の特例の適用を受ける。
2. 現に居住の用に供していた部分について居住用財産の特別控除および軽減税率の特例の適用を受け、また、事業の用に供していた店舗部分について特定の事業用資産の買換えの特例の適用を受ける。

※判断に迷う売却を行う際には、是非東京シティ税理士事務所にご相談ください。

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。詳細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 09:30~17:30
(土・日・祝は12:00~13:00除く)



面接相談

新宿相談所 (新宿三井ビル33階 : 新宿駅徒歩7分) 03-3344-3301
横浜相談所 (横浜スカイビル20階 : 横浜駅直結) 045-440-6678
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)
03-3344-3308