

# 営業社員のための『不動産税務通信』R5.10月号

**マイホームの持分を売る直前に贈与したら貰った側もマイホームの特別控除を使っていいですか？**

**居住の意思が無いとして認められません。**



## マイホームの特別控除とは？

所有者が自分の居住用に使っている家屋を売却する際に譲渡所得を3,000万円控除する特例であり、居住用であれば居住年数は問わないこととされる。

もしかして売る直前に少しでも持分贈与しておけばその分控除額が増えて有利では…？



### 平成22年6月24日裁決(要約)

- ・建物はAが所有し、Bが昔から居住
- ・売却契約締結後、AがBに建物贈与
- ・Bが特別控除を適用して申告



**Bが所有者として居住の意思を持っていたとは認められず居住用財産ではない。**  
(居住の意思があるなら売却契約は結ばないはずという理屈)

売却直前に贈与しても受贈者に特別控除は使えませんよ。



マイホームの3,000万円特別控除は税負担を大幅に削減できる特例ですが、マイホームであれば全て無条件に適用できるわけではありません。特に居住年数については条文上は言及されていないものの、「居住の意思」を巡ってマイホームとして認められるかがしばしば問題になります。特例適用の判断について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。

税理士紹介ページ

弊所に所属する  
税理士一覧です。



電話・面接相談



新宿相談所 (新宿三井ビル33階)

横浜相談所 (横浜スカイビル20階)

東京日本橋相談所 (ビジネスエアポート日本橋内)

TEL : 03-3344-3301  
Mail : ask@tokyocity.co.jp  
ご利用時間09:30~17:30