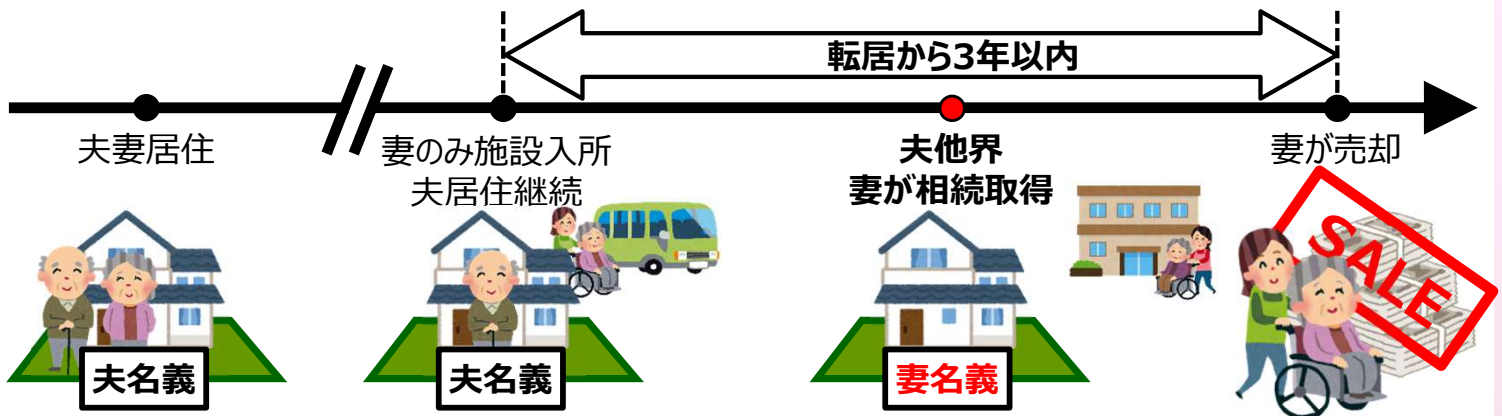


営業社員のための『不動産税務通信』R7.9月号



**施設に転居した3年前までは居住していた自宅を相続取得、
居住用財産の3,000万円特別控除の対象となるか？**

対象にはなりません。ポイントは売却する方が「所有者として居住している」ことです。



居住用財産の定義（抜粋）

【租税特別措置法第31条の3 2項 1号】

当該個人（筆者注：不動産を売却する人）がその居住の用に供している家屋で政令で定めるもののうち国内にあるもの

【同項2号】

前号に掲げる家屋で当該個人の居住の用に供されなくなつたもの（当該個人の居住の用に供されなくなつた日から同日以後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。）

【租税特別措置法通達31の3-2】

措置法第31条の3第2項に規定する「その居住の用に供している家屋」とは、その者が生活の拠点として利用している家屋（一時的な利用を目的とする家屋を除く。）をいい、（以下略）

妻は確かに売却する自宅に居住していましたが、その後に施設に転居して生活の拠点は施設（老人ホーム）に移っています。相続して所有者になった時点では居住していません。

売却する所有者が居住の用に供しているという要件を満たさないため、上記のように過去に居住はしていたが既に居住しない方が相続するケースでは特別控除など居住用の特例対象とはなりません。

居住用財産の特別控除は、所有者が自分の居住用に使っている不動産を売却した場合の特例です。所有の状況や居住の状況が特例を適用できるかの判断に大きく影響します。「所有者として居住している」という条件から外れる要素があるときには、事前に特例の対象となるか確認するようにしましょう。

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（JPR横浜ビル6階）

東京日本橋相談所（ビジネスエアポート日本橋内）

TEL : 03-6848-3301

Mail : ask@tokyocity.co.jp

ご利用時間09:30～17:30