

Vol.144

今回は 資産税

相談事例  
紹介

# 会員相談室

相談委員 寺内 正夫 (麻布)



電話相談

受付 午前10時～11時50分  
時間 午後 1時～ 2時40分

03-3354-8520



事前予約

面接相談・随時相談

03-5919-7157



## 火災により焼失した居住用家屋の敷地を相続後に譲渡した場合の特別控除の適用可否

### 事例1

令和元年5月10日に甲が所有する家屋が火災により全焼し、同年9月20日に甲が死亡した。甲の妻乙は家屋の敷地であった土地を甲より相続した後、令和2年6月1日に土地を譲渡した。家屋及び土地は平成5年に甲が購入したものであるが、購入後火災により焼失するまでの間甲及び甲と生計を一にする乙の居住の用に供されていた。

上記の場合において、乙が譲渡した土地に係る譲渡所得について措置法第35条第1項の居住用財産の譲渡所得の特別控除の適用を受けることはできるか。

### 回答

乙は甲と共に長年にわたり家屋に居住していたが、家屋の所有者として居住の用に供していなかったため特別の適用を受けることができない。

### 検討

#### I 居住用財産の譲渡所得の特別控除(措法35①②)

個人の有する資産が居住用財産を譲渡した場合に該当することとなった場合には、3,000万円と当該資産の譲渡に係る長期譲渡所得金額とのいずれか低い金額を長期譲渡所得の金額から控除する。

居住用財産を譲渡した場合とは、次に掲げる場合をいう。

1 その居住の用に供している家屋(当該家屋のうちその居住の用以外の用に供している部分があるときは、その居住の用に供している部分に限り、居住の用に供している家屋を二以上有する場合には、これらの家屋のうちその者が主としてその居住の用に供していると認められる一の家屋に限る。以下、「居住用家屋」という。)の譲渡又は居住用家屋とともにするその敷地の用に供されている土地若しくは当該土地の上に存する権利の譲渡をした場合

2 災害により滅失した居住用家屋の敷地の用に供されていた土地若しくは当該土地の上に存する権利の譲渡又は居住用家屋で当該個人の居住の用に供されなくなったものの譲渡若しくは居住用家屋で当該個人の居住の用に供されなくなったものとともにするその敷地の用に供されている土地若しくは当該土地の上に存する権利の譲渡を、これらの居住用家屋が当該個人の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日までの間にした場合

#### II 本事例の場合

本事例における家屋は火災により焼失しており、その敷地である土地のみが譲渡されているため、上記Iの2の場合に該当するか否かを検討する。

・家屋は火災により焼失するまでの間、甲及び

甲と生計を一にする妻乙の居住の用に供されていた。

・家屋の敷地である土地の譲渡は令和2年6月1日に行われており、令和元年5月10日にその家屋が火災により焼失したため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日までの間に行われている。

本事例における譲渡所得の帰属者は、土地を譲渡した乙であることから、措置法第35条第1項の特例の適用を受けるためには家屋が乙の居住用家屋であったかどうかを確認する必要がある。措置法第35条第2項第1号に規定する居住用家屋に該当するためには、単に当該家屋に居住していたことや当該家屋の所有者と生計を一にしていたというだけでは足りず、譲渡所得の帰属者本人が当該家屋の所有者として居住の用に供していたことを要件とするものと解されている(注)。本事例における家屋の所有者は火災により焼失するまで甲であり、乙が所有者として居住していた事実はない。したがって、家屋は乙の居住用家屋には該当しないこととなり、乙は措置法第35条第1項の適用を受けることができない。

(注) 平10.4.30裁決、高知地判 平12.12.26、最判 平1.3.28



## 建て替えをした居住用財産を譲渡した場合の軽減税率の適用可否

### 事例2

甲は平成10年4月10日に土地及びその上に存する中古建物イを取得し居住の用に供してきたが、平成25年に老朽化のため家屋イを取り壊し建て替えを行った。建て替えは平成25年10月20日に完了し、同日から建て替え後の家屋ロに入居し居住の用に供している。

甲は令和2年9月8日に土地及び家屋ロを譲渡したことにより譲渡所得が生じているが、譲渡所得について居住用財産を譲渡した場合の軽減税率の特例は適用できるか。

### 回答

甲は家屋の建て替え前の期間と通算して同一の住所地に10年以上居住していたと考えられるが、譲渡した家屋ロの所有期間が10年を超えていないため、土地及び家屋ロに係る譲渡所得について軽減税率の特例は適用されない。

### 検討

#### I 居住用財産を譲渡した場合の軽減税率の特例(措法31の3)

個人が、その有する土地等又は建物等でその年1月1日において所有期間が10年を超えるもののうち居住用財産に該当するものを譲渡した場合には、当該譲渡に係る譲渡所得のうち6,000万円以下の部分の税率が10%に軽減される。

居住用財産とは次に掲げる家屋又は土地等をいう。

- 1 当該個人がその居住の用に供している家屋で国内にあるもの
- 2 上記1に掲げる家屋で当該個人の居住の用に

供されなくなったもの(注)

3 上記1、2に掲げる家屋及び当該家屋の敷地の用に供されている土地等

4 当該個人の上記1に掲げる家屋が火災により滅失した場合において、当該個人が当該家屋を引き続き所有していたとしたならば、その年1月1日において所有期間が10年を超える当該家屋の敷地の用に供されていた土地等(注)

(注) 居住の用に供されなくなった日又は災害があ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日までの間に譲渡されたものに限る。

#### II 本事例の場合

居住用財産を譲渡した場合の軽減税率の特例は、譲渡した居住用財産の所有期間が10年超であることが要件とされているが、その所有期間とは「当該個人がその譲渡をした土地等又は建物等をその取得(建設を含む。)をした日の翌日から引き続き所有していた期間」とされている(措法31②)。

本事例は令和2年中の譲渡であるため、平成21年12月31日以前に取得した居住用財産で引き続き所有していたものが所有期間10年超となり軽減税率の適用対象となる。そのため、土地は所有期間の要件を満たすが、家屋ロについては平成25年に建て替えが行われていることから、建て替え前の期間を通算しなければ所有期間の要件を満たさないこととなる。この点については法令上、建て替え前の期間を通算することについて特段の規定が置かれていないことから、譲渡をした家屋ロそのものの所有期間によって特例の適用を判定することになり、その結果、家屋ロについては適用要件を満たさないことになる。

次に、所有期間の要件を満たした土地のみについて軽減税率の特例の適用対象になるかを検討する。軽減税率の特例の適用にあたり、居住用家屋とその家屋の敷地を譲渡する場合には、家屋とその敷地の一つの居住用財産(上記Iの3)となるため、その年の1月1日における家屋と敷地の所有期間がいずれも10年を超える必要があり、いずれかの所有期間が10年以下となるときは、家屋と敷地の両方について本特例の適用がないこととなる(措通31の3-3)。

従って、本事例においては土地及び家屋ロのいずれについても要件を満たさず軽減税率の特例の適用を受けることができない。

注) 内容は、令和3年4月20日現在の法令等に基づいています。

本事例紹介は、会員の業務上の諸問題解決支援の一環として掲載しています。文中の税法の解釈等見解にわたる部分は、執筆者の私見(参考意見)ですので、実際の申告等税法の解釈適用に当たっては、会員ご本人の責任において行ってください。