

更地にしてからの自宅の売却一損をしないためのポイント

居住用財産の譲渡所得の特例制度の適用を受けるためには、敷地は家屋とともに、譲渡するものでなければならないという原則があります。一つの家屋とその敷地全体を一括して譲渡する場合には問題はありません。

しかし、現実の取引は必ずしもそううまくいくものではなく、こうした例外的な状況について特別控除の対象となるかどうかについて誤りやすい点について説明します。

家屋を取り壊して、更地の状態にしてから譲渡する場合の取り扱い

前提	家屋を取り壊し、更地にしてから自宅を処分した場合の取扱い
----	------------------------------

売却までの期間に制限が設けられている

家屋を取り壊してから1年以内に売買契約を締結すること

家屋を取り壊して更地の状態にしてから売却するケースも見受けられます。

こうした場合も、居住用財産の譲渡所得の特例は認められますが、売却までの期間について一定の期限が設けられてしまいます。もし、更地にして、その期限が過ぎてから売却した場合には、この特例の適用は受けられなくなります。

従って、今まで住んでいた自宅を更地の状態にして処分するということは処分しやすいことと反対に、特例の適用を考えると非常に危険が伴うこととなります。

	ケース	期限
①	居住用財産の特別控除の特例の適用を受ける場合	家屋を取り壊してから1年以内に売買契約を締結すること
②	特別控除・軽減税率の特例や特定の居住用財産の買換特例の適用を受ける場合	家屋を取り壊してから1年以内に売買契約をすることは特別控除の特例の場合と同じですが、家屋は取り壊した年の1月1日で所有期間が10年を超えているものでなければならないと定められています。

更地にしてから処分するまでの間に駐車場として貸付けた場合

特例は適用できなくなります。

家屋を取り壊した場合には売却期間に制限が設けられていることの制約のほかにもう1つ、取り壊し後の土地の用途制限が設けられています。

建物がある場合には、一定の期限内においては、その建物を空家にしておこうが、人に賃貸しようが、用途制限はなく転居後の使い方によって居住用財産の特例の適用が受けられなくなることはありません。

しかし、建物を取り壊して更地にした後、処分するまでの間、一時的にせよ駐車場として貸した場合には、その時点で、この特例は適用できなくなりますので、ご注意ください。