

微妙な「居住用」という意味 ……居住用とは何か

Question 3

私の友人が今度引越しをします。

理由を尋ねたところ、いままで賃貸マンションとして使用していたものを売却することになったが、そのまま売却すると税金が高いので、このマンションに一家ともども移り住み、半年ほど住居としての体裁を整えてから、売却するつもりだとの話でした。

このような場合でも、居住用財産の特例制度が使えるのですか。

Answer

(1) 生活の本拠と居住の意思（居住用とは何か）

居住用財産を譲渡した場合の課税の特例の対象になる『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をいうものとされていますが、これに該当するか否かは、その所有者及びその家族等の日常生活の状況、その家屋への入居目的、その家屋の構造及び設備の状況その他の一切の事情を総合的に勘案して判定するものとされています。すなわち、この生活の本拠となっている家屋とその敷地が、「居住用財産」となります。

そして、もう一つ、その家屋に永く「居住しようとする意思」をもって居住しているのが「居住用財産」であるといえます。

(2) 仮住い、一時住いの取扱い

仮に一時的に住んだとしても、ここでいう「居住の用に供している」にはなりません。

まれに、新築して、住民登録を移して、ご主人だけが不自由をしのいで1ヶ月ばかり住んで、売るという例がみうけられます。これで適用を受けようと思うのは、やはり無理でしょう。どうみても、居住の意思は認められないからです。

しかし、家を新築して居住しました。そして、この家屋で新しい生活をはじめて1週間後に、会社の人事異動が発表され、新任地へ赴任しなければならなくなり、やむをえず新築の家を処分した、ということがあります。この場合は、たとえ1週間でも、その家屋に永住する意思をもって移住したのですから、居住用財産であり、特例の適用は受けられます。

それでは、建築中に転勤の辞令がでて、新居に居住することもできず、新任地に赴任した場合はどうなるでしょうか。この場合、居住していないので、居住用財産とは認められません。しかし、新築後、家族を居住させておいて売れば、居住用財産として解釈されているようです。

なお、転勤したが、転勤が終わったら、また前に居住していた家屋に戻って住むつもりでおり、家族を残しておき、転勤も長びいたので、前の家屋を売った場合も、特例の適用が受けられます。

〔居住用家屋でないと判定された例〕

映画監督甲は、A町のマンションを借家し妻子とともに居住していたが、一方でB町に木造瓦葺2階建の家屋と敷地を有し、ときたま、その家屋の管理を兼ね、仕事を処理するための旅館・ホテルがわりに単身で使用していた。このB町の家屋と敷地を売却し、居住用財産の特別控除を受ける旨の申告をしたところ、税務署はこれを居住用家屋に該当しないと認定し更正処分を行い、不服審判所にもち込まれた。

審判所は、A町のマンションとB町の家屋とで使われた電気・ガス・水道の使用量、電話料金を調査比較し、またB町の家屋では新聞・牛乳等をとっていないこと、テレビの視聴料の支払いのないことを調査し、その結果、B町の家屋は「主として」居住の用に供していた家屋でないと甲の請求を棄却した。（昭54.9.20 裁決）

意 義		チ ェ ッ ク ポ イ ン ト		
居 住 用 家 屋	生活の拠点として利用している家屋	始 期	家 屋 の 所 有 目 的	・主として趣味、娯楽又は保養の用に供する目的で所有するものでないこと
			入 居 目 的	・一時的な利用の目的でないこと（仮住いなど） ・居住用の特例の適用を受けるためのみの目的でないこと
		居 住 時	日 常 生 活 の 状 況	・生活の実体が存すること （住民票、銀行口座の住所、町内会等居住者名簿、公共料金領収書、新聞購読料領収書、子の学校在籍証明、郵便物、通勤定期）
			家 屋 の 構 造 ・ 設 備	・家族構成、生活レベルなどからみて、居住可能な構造、面積、設備であること
		終 期	売 却 理 由	・入居後に生じた売却であること
敷 地	社会通念に従い、その土地等がその家屋と一体して利用されている土地等であるもの	居住用家屋と、別個の独立した建築物と認められる大庭園、大規模な自家用ゴルフ練習場用の敷地は含まれない		