

家屋の所有者と敷地の所有者が異なる場合

Question 4

今度、自宅を売却することになりました。

土地については、私と妻の1/2共有となっておりますが、建物については私だけの所有となっております。

この場合、私と妻の両方とも、3,000万円の特別控除の適用がありますか。

Answer

居住用財産の特例は原則として、「家屋」の売却利益に対して認められるものです。

ただし、その「敷地」を家屋といっしょに売却した場合には、その「敷地」の売却利益に対しても特例を受けることが出来ることになります。この場合、当然に家屋の所有者と敷地の所有者が同じであることが必要となります。

よって建物を所有しない敷地の所有者についてはこの特例を受けることが出来なくなるのです。

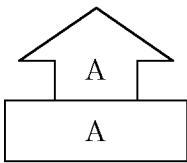
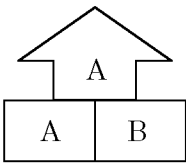
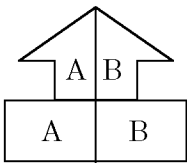
しかし、家屋とその敷地を一体として考えればこのことは実情に即しない場合もできます。つまりこれらの所有者が夫婦、親子、兄弟姉妹など親族関係にあり、その家屋に互いに同居かつ生計を一にしているなどの要件を満たす場合には、これを一つの生活共同体と考え、家屋を所有しない敷地の所有者についてもこの特例を認めようとする例外もあるのです。

ご質問者の場合には、3,000万円特別控除の特例が適用されるのは、ご質問者だけとなります。この場合、ご質問者の売却利益から3,000万円を控除し、控除しきれない場合（ご質問者の売却利益が3,000万円に満たないケース）には、その残額をご質問者の妻から控除する取扱いになります。

《ケーススタディ》

前提条件	建物から生ずる売却利益	0万円
	土地から生ずる売却利益	6,000万円
	所有期間は7年	

(注) AとBは夫婦で同居しているという前提

内 訳		ケ ー ス I	ケ ー ス II	ケ ー ス III
				
A	① 売 却 利 益	6,000万円	3,000万円	3,000万円
	② 特 別 控 除	3,000万円	3,000万円	3,000万円
	③ 課 税 所 得 (①-②)	3,000万円	0万円	0万円
	④ 所得税・住民税	780万円	0万円	0万円
B	① 売 却 利 益	—	3,000万円	3,000万円
	② 特 別 控 除	—	100万円	3,000万円
	③ 課 税 所 得 (①-②)	—	2,900万円	0万円
	④ 所得税・住民税	—	754万円	0万円