

3年前まで居住していた家屋を売却した場合

Question 5

私は3年前に会社の都合で大阪から東京に家族と共に移り住み、現在は会社の社宅で生活しております。
大阪には東京に転勤する前まで住んでいた自宅があるのですが今度、この土地建物を売却することになりました。

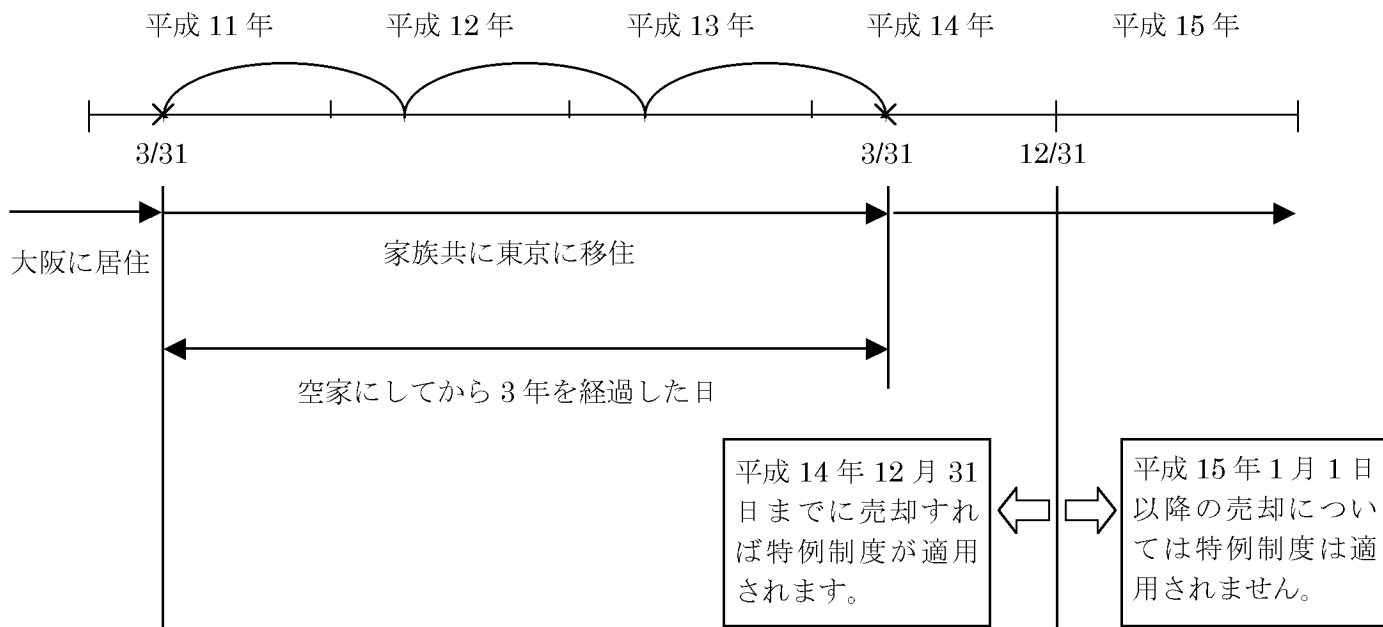
このような場合でも居住用財産の特例制度は使えますか。

なお、東京に転勤になった後、大阪の自宅は、この3年間、賃貸しており、家賃収入も確定申告しております。

Answer

居住用財産の譲渡所得の特例制度を考えた場合、居住用とは何も、売る直前まで住んでいることが絶対必要ということまで要求されておられません。

すなわち、居住の用に供しなくなった、つまり空家（家族の誰も住んでいない状態）にした日から3年を経過する日の属する年の12月31日までに昔の自宅を売却すれば、居住用財産の譲渡所得の特例制度は適用されます。この期限を図に示すと次のようになります。



平成 11 年 3 月 31 日に居住の用に供さなくなったとすると、それから3年を経過した日という、平成 14 年 3 月 31 日となります。この日の属する年、すなわち平成 14 年 12 月 31 日までに売却すれば特例が適用されます。

なお、この期限内であれば、空家にしておこうが、その家を人に貸そうが、また自分の店舗や事務所にして使おうが、建物の用途は問わないことになっています。

しかし、建物を取り壊してしまうと、取り壊した日から1年以内に売却しなければなりません。そして、建物を取り壊してから売買契約をする前に、貸駐車場として使ったりなどすると、その瞬間から居住用財産の特例制度の適用が受けられなくなりますので注意しなければなりません。