

発行所

株式会社FPシミュレーション

大阪府中央区平野町3-1-10 Tel :06-6209-7678

編集発行人:税理士 三輪 厚二 Fax :06-6209-8145

## ◇ 共有名義のマイホームの売却

**Q** : 妻との共有名義で所有していたマイホームを売却することになりました。家屋の持分は私が2分の1、妻も2分の1となっていて、敷地の持分は私が4分の3、妻が4分の1となっています。

この場合、居住用財産の特別控除の特例は、2人とも受けられますか。

**A** : それぞれに居住用財産の特別控除の特例が受けられます。

### 【解説】

マイホームを売ったときは、所有期間の長短に関係なく譲渡所得から最高3000万円まで控除ができます。これが、居住用財産を譲渡した場合の3000万円の特別控除です。

共有のマイホームを売った場合の譲渡所得は、それぞれの持分に応じて計算します。ご質問の場合は、家屋の持分の2分の1とその敷地の持分の4分の3があなたの居住用財産となり、家屋の持分の2分の1とその敷地の持分の4分の1が奥さんの居住用財産となります。そして、それぞれに3000万円の特別控除の特例の適用を受けることができます。

ちなみに、家屋を妻が所有し、敷地を夫が所有しているというように、家屋と敷地の所有者が違う場合には、3000万円の特別控除は原則として家屋の所有者である妻に適用があります。この場合、妻の家屋の譲渡所得が3000万円に満たない場合には、一定の要件を満たせば、3000万円のうち妻の家屋の譲渡所得から引ききれない部分を夫の敷地の譲渡所得から控除できます。

