

第 4101 号	 リーダスクラブ	1994年1月6日創刊・毎日発行
		リーダスクラブFAXニュース
		(2010年)平成22年 10月 14日 木曜日

発行所 三輪厚二税理士事務所／顧問料不要の三輪会計事務所（編集・発行：税理士 三輪厚二）
 大阪市中央区備後町 2-4-6 TEL：06-6209-7191 WEB：<http://www.zeirishi-miwa.co.jp>

⇩ 居住用財産の買換え、上限は？

Q：居住用財産を買い換えた場合、譲渡益が繰り延べられるそうですが、上限があるのか。共有の場合とかはどのようになるのですか？

A：譲渡対価 2 億円が上限となっています。共有等の場合は次のように計算します。

【解説】

特定の居住用財産の買換えの特例は、今年度の税制改正で、譲渡資産の譲渡に係る対価の額が 2 億円を超えるものを除くとされましたので、上限は 2 億円となります。

譲渡資産が共有の場合には、各所有者ごとの譲渡対価によって 2 億円を判定します。

また、店舗付住宅の場合には、その居住の用に供している部分に対応する譲渡対価により判定し、この場合の譲渡対価の計算は、次の算式により行います。

- ①その家屋のうち居住の用に供している部分の譲渡対価

その家屋の譲渡価額 × { (その建物の居住用部分の床面積 A + 併用部分の床面積 × A ÷ (A + 居住用以外部分の床面積)) } ÷ その家屋の床面積

- ②その土地等のうち居住の用に供している部分の譲渡対価

その土地等の譲渡価額 × (その土地の居重要部分の面積 + 併用部分の面積 × ①により計算した居住用部分の床面積 ÷ その家屋の床面積) ÷ その土地の面積

