

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:06-209-7678

編集発行人：税理士 三輪 厚二 Fax:06-209-8145

所有者が異なる場合の居住用財産の特別控除

Q：私と父が現在住んでいる家屋と敷地を譲渡することになりました。家屋は私が所有しており、敷地は父が所有しています。

父は、居住用財産の特別控除を受けることができますか。

A：居住用家屋の所有者が、その家屋の敷地の用に供されている土地等の全部を所有していない場合（家屋の所有者が敷地について借地権などを有している場合を除きます）で、その家屋の譲渡所得の金額が少なく、譲渡所得の金額から3,000万円の特別控除が引ききれないときには、次の要件のすべてに該当する場合に限り、その引ききれない金額を敷地の用に供されている土地等の譲渡所得からも控除できます。

- (1) その家屋とともに敷地の用に供されている土地等が譲渡されたこと。
- (2) その家屋の所有者とその土地等の所有者とが、親族関係にある者であること。
- (3) その土地等の所有者が家屋の所有者と生計を一にし、家屋の所有者と一緒にその家屋に居住していること。

よって、ご質問の場合は上記の要件をすべてを満たしていますので、あなたの譲渡所得の金額が3,000万円の特別控除に満たないときに限り、その満たない金額をお父さんの敷地に係る譲渡所得の金額から控除できることになります。

