

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

### 3000万円控除と居住用家屋の敷地

Q: 私の住宅を売却することになりましたが、敷地のうちの一部は生活用の野菜を作る畑になっています。

敷地全部を住宅の敷地として、3000万円控除の特例を適用できますか。

A: 社会通念上、居住用家屋と一体として利用されていたと考えられますので、敷地全体を3000万円控除の特例の対象とできます。

#### 【解説】

譲渡した土地が、居住の用に供している家屋の敷地に該当するかどうかは、その土地が、社会通念上、家屋と一体として利用されている土地と認められるものであるかどうかによって判定することになります。

したがって、家屋の敷地部分のみでなく、庭園や駐車場など家屋と一体として利用されている土地も、居住用家屋と同時に譲渡された場合には、3000万円控除の特例の適用があります。

ご質問の家庭用菜園についても、庭園の一部を家庭用菜園としているような場合は、この特例の対象になるものと思われます。

しかし、居住用家屋とは別個の独立した構築物と認められる大庭園とか自家用プール、自家用ゴルフ練習場などが居住用家屋に隣接して設けられているような場合には、この家屋の敷地と構築物の敷地との区分が問題となります。

