

## 所得税関係

# 居住用不動産の譲渡

### 1 はじめに

居住用不動産の譲渡は、その適用要件を満たせば3,000万円の特別控除が受けられる（措法35）。今回、裁決事例(J57-2-18)から「居住用」の判断基準を検討する。

### 2 裁決事例の概要

- ①昭和25年に甲建物を購入し、居住用に使用、昭和46年乙建物を新築し、1階を法人の事務所工場・倉庫等としてA法人に賃貸、2階を居住用とし、居住の中心は甲建物から乙建物に移る。
- ②平成6年7月にA法人が倒産、12月に不動産の所有者が死亡した。
- ③平成7年相続人が不動産の相続登記後すぐに当該不動産を売却する。H8年3月の確定申告では非居住用と居住用に分けて申告したものの、H8年12月この不動産全てに措法35条の適用した更正の請求をした。
- ④この更正の請求について更正処分を受け、異議申立をするが棄却され、平成9年審査請求をしたものの、平成11年の裁決で棄却された事案である。

### 3 請求人の主張

当該不動産全てを居住用不動産とした請求人の主張は次のとおりである。

- ①乙建物1階は、法人倒産後空き家同然となったので法人所有の備品を整理し、車庫、倉庫、物置、物干し場、台所及

び犬小屋として有効利用し、生活の拠点としていた。乙建物は1階2階を一体として利用していた。

- ②生活用資産の物置として居住用不動産と認めている甲建物は、古く廃屋同然だから、乙建物1階を物置として利用しているので居住用不動産である。

### 4 裁判所の判断

以下の理由により乙建物は居住用と非居住用の共用とし、敷地も建物の使用割合で区分するのが合理的と判断され、請求人の主張は棄却された。

- ①敷地には、法人の駐車場として2台以上の駐車スペースがあり、乙建物2階にも小さいが物置あり、甲建物もあるので、1階を物置や駐車場等に使う必然性がない。
- ②相続登記は譲渡の8日前、売買代金のうち一部債務の履行にあてていて、平成7年から譲渡の売込をしている。
- ③乙建物2階は、家族構成から見ても一般家庭の居宅としての広さ設備が十分あり、あえて1階を居住の用に供さなければならない特段の事情は認められず1階を改装した事実も認められない。
- ④機能のない1階の店舗工場の台所を利用、原料倉庫であった日が当たらない場所を物干し場として利用する理由がない。
- ⑤銀行の債務返済のため相続登記後すぐに譲渡する必要がある

り1階を居住用資産として利用する必然性はない。

### 5 居住用の判断基準

甲建物は物置だが、請求人の父母が利用していたタンス等を保管しているとして居住用不動産と認められた。だが、1階は改装もせず、備品等を処分したのみで、倉庫、物干し場、車庫に使っていると主張しても、2階に同様の設備があり、敷地にも駐車スペースがあるため、その主張には現実性がなく無理がある。また、この案件では不動産の売込をしていた事実が棄却の大きな要素であると考えられる。居住用とは生活の拠点であり、一時的な利用では居住用とは言えない。譲渡が前提であれば、尚更、売却までの一時的な利用と指摘を受け、居住用であるとの主張の立証説明は難しい。

### 6 おわりに

個人の居住用建物の一部である不動産を同族会社に賃貸するケースはよくある。賃貸終了後、当該不動産の売却に際し居住用の特別控除を適用できるかは、賃貸を辞めた理由が売却前提でないこと、以前から売却の売込をしていない等の事実が証明でき、他の適用要件を満たせば、居住用部分に対する3,000万円の特別控除適用は可能と考える。適用に際しては、その内容を記した書面を添付するのが望ましい。

右山研究グループ  
税理士 田久保知子